



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**

Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par Ségolène LEFEVRE  
Tél : 01 60 56 72 15  
Mél : segolene.lefevre@seine-et-marne.gouv.fr  
Numéro chronos : MAARCH/2022A/1249

Vaux-le-Pénil, le

**Le Directeur Départemental  
des Territoires**

à

**Monsieur le Maire  
Mairie  
7 rue des Roches  
77 760 Buthiers**

**Objet : Buthiers - Projet de modification simplifiée du PLU avant enquête publique -  
Avis technique**

**Référence : STAC PSPT 2022 - 79**

Le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buthiers a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne le 11 avril 2022.

En application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis doit être joint au dossier de modification mis à disposition du public, au titre de l'article R.153-47 du code de l'urbanisme. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le PLU de la commune de Buthiers a été approuvé le 29 janvier 2018. Par arrêté du 3 février 2022, la commune de Buthiers a engagé une procédure de modification simplifiée sur le Plan Local d'Urbanisme. Ce projet a pour objet de modifier le règlement afin de faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

### Le projet de modification simplifiée

Le projet porte sur la correction et la modification du règlement du PLU.

1/ Concernant les dispositions propres aux zones  
- la mention précise du site classé de la Haute Vallée de l'Essonne et du site inscrit de la Forêt de Buthiers en zone U, A et N a été ajoutée

DDT de Seine-et-Marne - 288, avenue Georges Clemenceau - Parc d'activités - 77000 Vaux-le-Pénil

- une précision a été apportée au secteur Ac sur la vocation de la zone et le nombre d'exploitations existantes

#### 2/ Concernant les destinations interdites ou soumises à condition

- un paragraphe sur les constructions interdites en lisière des massifs boisés en zone U et AU a été ajouté
- le nombre de véhicules et caravanes est réduit dans les zones U, AU et N
- le paragraphe sur les destinations interdites en zone A a été précisé dans l'objectif d'une clarification du règlement sur les possibilités de constructions de bâtiments agricoles et habitations inclus dans l'exploitation agricole
- le paragraphe sur les ICPE en secteur Ac et N a été supprimé
- le paragraphe sur le stationnement des caravanes en zone N a été supprimée
- le paragraphe sur les destinations en zone NI (base de loisirs) a été précisé, n'autorisant que la destination de tourisme et de loisirs.

#### 3/ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- concernant les hauteurs en zone U, AU et N, une précision a été apportée sur la distinction à faire entre les toitures terrasses et les toitures à pans.
- le terme « projet d'architecture contemporaine » a été remplacé par « création architecturale » en zone U et AU
- le terme « obligation » concernant les performances énergétiques et environnementales a été remplacé par le terme « recommandation »
- une mention sur les alignements d'arbres à protéger figurant déjà sur le plan de zonage a été ajoutée
- en zone A, un paragraphe sur l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture a été ajouté.
- la destination d'extension de bâtiments possibles en zone NI est précisé : « destination de tourisme et de loisirs »

#### 4/ Concernant le stationnement

- En zone U et AU, le paragraphe sur les obligations en matière de stationnement a été supprimé pour être remplacé et complété par un paragraphe sur le nombre de places de stationnement à réaliser à savoir deux places pour les constructions nouvelles et 1 place pour les constructions existantes. La règle imposant 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> est supprimée.
- Le paragraphe sur le fait qu'aucune place de stationnement n'est exigée dans le cas d'aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce, de restauration, activités de services, est supprimé.

#### 5/ Concernant les équipements et réseaux

- En zone AU, la mention sur la nécessité de création d'une voie d'accès entre la voirie et les nouvelles constructions pour le dépôt des poubelles a été ajoutée. Dans le cas où la voirie est en impasse, une zone de dépôts des déchets devra être prévue
- En zone U, la mention « en cas de division du terrain » a été supprimée.

### La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est bien la procédure appropriée pour la modification de ce règlement puisque cette modification n'a pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions
- diminuer les possibilités de construire
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Le projet de modification du PLU est compatible avec le PADD du PLU initial approuvé le 29 janvier 2018 et avec ses orientations générales notamment :

- préserver l'environnement naturel du territoire
- préserver, valoriser les qualités paysagères du territoire

### Consultation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale (mission régionale d'autorité environnementale – MRAe) a été saisie par la commune d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la procédure de modification du PLU, conformément aux articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme. L'accusé réception de cette demande est datée du 17 février 2022. Le 15 avril 2022, après étude du dossier de demande, la MRAe décide de dispenser d'évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Buthiers. Cette décision devra être jointe au dossier de mise à disposition du public.

#### Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT

Buthiers a rejoint la communauté de communes du Pays de Nemours en janvier 2017. Elle est donc concernée par le SCOT Nemours-Gâtinais exécutoire et approuvé le 5 juin 2015. Ce SCOT deviendra opposable à la commune quand celui-ci aura intégré les 9 nouvelles communes qui ont rejoint la communauté de communes, dont Buthiers. Le SCOT est actuellement en phase de révision depuis la délibération du SMEP Nemours-Gâtinais approuvant la mise en révision du SCOT le 28 mars 2019, avec notamment pour objectif d'y intégrer ces communes.

Dans le document d'orientation et d'objectif du SCOT, plusieurs actions sont recensées. Les modifications du règlement du PLU relatives aux sites inscrits et classés, au renforcement et maintien des exploitations agricoles existantes, à la protection des lisières de massifs boisés, à l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, à l'extension des bâtiments dans la zone NI de la base de loisirs vont dans le sens du programme d'action du SCOT et notamment de ses objectifs :

- d'assurer le maintien voire la restauration de la fonctionnalité de l'espace agricole
- de protéger les pôles de biodiversité et de maintenir et renforcer les continuités écologiques permettant la circulation des espèces entre les pôles de biodiversité
- de protéger les paysages identitaires et emblématiques du territoire, vecteurs de découverte et de valorisation.
- de gérer les lisières boisées en assurant l'insertion de l'urbanisation
- de développer les capacités d'accueil touristique du territoire
- de gérer les ressources énergétiques pour préparer le territoire aux évolutions climatiques

Concernant la gestion des lisières des massifs boisés, le SCOT recommande « une gestion qualitative des interfaces entre les espaces boisés et les urbanisations » par :

- une protection de la sensibilité visuelle des lisières des massifs boisés ;
- une recherche des continuités fonctionnelles entre espace boisé et espace urbain par la réalisation de cheminements doux en lisières des boisements et leur connexion aux liaisons existantes ;
- un maintien ou une reconstitution d'un effet lisière en trois strates végétale ;
- un contact paysager et urbain progressif entre les boisements et les urbanisations par le recours à une palette végétale cohérente avec les essences boisées et forestières.

#### Compatibilité du projet de modification du PLU avec la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

La commune de Buthiers fait partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. La charte du parc est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement du territoire et fixe les objectifs à atteindre. Elle est actuellement en révision depuis 2021. Le présent projet de modification ne remet pas en cause ni le plan d'actions, ni les 3 axes stratégiques de la charte que sont :

- agir pour la préservation durable des richesses du territoire
- mettre la solidarité et l'environnement au coeur du développement du PNR
- mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant

#### Compatibilité du projet de modification du PLU avec le PDUIF

La modification du PLU est compatible avec le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014. Plus précisément, en zone U et AU, la modification du règlement (U-B 4.2.4 et AU-B 4.2.4) sur le nombre de place de stationnement est compatible avec l'objectif du PDUIF qui est « d'encadrer le développement du stationnement privé ». En effet, il est écrit dans la proposition de règlement du PLU que pour toute construction neuve à destination d'habitation, « deux places de stationnement dont une couverte sont exigées ». Le PDUIF prévoit que la commune « ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune » pour les opérations de logement. Le taux de motorisation moyen des ménages étant de 1,6, le PLU ne peut exiger plus de 2,4 places de stationnement par logement. Par contre, il paraît nécessaire de raisonner en nombre de logement et non pas en « construction neuve à destination d'habitation » afin que la compréhension du règlement soit plus précise.

### Evolution du règlement

La plupart des modifications n'appellent pas de remarques particulières, mis à part les deux suivantes :

1/En zone AU, la modification du règlement suivante (AU-C 1.2 sur les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ) mériterait d'être écrite avec plus de précision.

« une voie d'accès doit être prévue entre la voirie et les nouvelles constructions pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune. Dans le cas où la voirie est en impasse, une zone de dépôts des déchets devra être prévue et habillée de façon à limiter l'impact visuel ».

Est-ce que le terme « voie d'accès » est bien approprié ? Le fait de prévoir une zone de déchet habillée de façon à limiter l'impact visuel mériterait une précision sur sa localisation.

2/ En zone U et AU le règlement est modifié (U-B 4.2.4 et AU-B 4.2.4) sur le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles. Dans un souci d'incitation aux transports en commun et de réduction de la place de la voiture individuelle, il serait souhaitable de ne pas imposer la réalisation de deux places de stationnement par construction nouvelle mais d'imposer la création d'une place par logement et de laisser la seconde facultative.

De plus, la commune comprend sur une large partie de son territoire un massif boisé de plus de 100ha. Un paragraphe a été ajouté en zone U et AU (en plus de la zone A) sur l'interdiction de construire aux abords des lisières des massifs boisés à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone. Cet ajout est bienvenu et permet de clarifier cette interdiction.

La commune comprend également un site classé : 10002 « Haute vallée de l'Essonne » et un site inscrit « Forêt de Buthiers : ensemble formé par la vallée de l'Essonne, le bois de Bel-Air, le bois de la Vague et leurs abords ». L'ajout de la mention de ceux-ci dans le règlement permet leur meilleure prise en compte. De ce fait, il conviendra de porter une attention particulière à l'extension du bâtiment de la base de loisirs, déjà prévue dans le cadre du PLU.

Globalement, les évolutions apportées ne sont pas de nature à impacter les zones naturelles, agricoles et forestières du territoire communal.

### Prévention des risques

Buthiers ne compte pas d'entreprise classée ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

La commune de Buthiers est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Essonne approuvée le 18 juin 2012. Il s'applique donc sur l'ouest de son territoire.

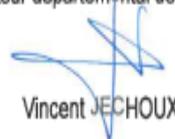
Buthiers est exposée au risque de retrait et gonflement des argiles sur une partie de son territoire, pour les aléas « fort » et « moyen ». Il est à noter que la carte de susceptibilité des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel a été actualisée en 2019. Cette carte est disponible sur le site georisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). À présent, une

grande partie du territoire est concernée par un aléa moyen ou fort. De plus, depuis le 1er janvier 2020, l'article n° 68 de la loi ELAN a rendu obligatoire la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones d'aléa fort et moyen. Il serait opportun d'ajouter cette information cartographiée dans les annexes.

**L 'Etat émet donc un avis favorable sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Buthiers (dont la procédure a été engagée par arrêté du 3 février 2022) sous réserve que soient pris en compte les points suivants :**

- concernant le stationnement des véhicules automobiles pour les constructions à destination d'habitation, il est pertinent de raisonner en terme de nombre de places par logement créé et de laisser la seconde place de stationnement comme facultative et non obligatoire
- éclaircir la rédaction du paragraphe sur l'accès aux constructions pour les services publics de collecte des déchets
- ajouter en annexe une information cartographiée sur les aléas concernant le risque de retrait et de gonflement des argiles

Le directeur départemental des territoires



Vincent JECHOUX