

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE BUTHIERS

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
Décembre 2021	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06811

1	INTRODUCTION	2
1.1	Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	2
1.2	Objet de la modification	2
1.3	Rappel de la procédure	2
2	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	3
2.1	Situation géographique et administrative	3
2.2	Contexte règlementaire.....	4
3	PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS	5
4	ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES	7
4.1	Sur les milieux naturels.....	7
4.2	Sur le milieu agricole	9
4.3	Sur la protection des biens et des personnes	9
4.4	Sur la gestion des déplacements.....	11
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	12
5	INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME	12
5.1	Compatibilité avec le SCoT	12
5.2	Pièces du PLU modifiées.....	12

1 INTRODUCTION

1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

La commune de Buthiers a engagé en 2014 une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU a été approuvé par le Conseil municipal le 29 janvier 2018.

1.2 Objet de la modification

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, a introduit la procédure de modification simplifiée.

La commune de Buthiers souhaite amender son PLU afin de corriger ou de préciser certains éléments :

- Préciser la présence d'un site inscrit en plus du site classé ;
- Revoir les seuils d'interdiction des dépôts de véhicules ;
- Repréciser les notions d'architecture contemporaine ;
- Définir plus précisément la liste des éléments du paysage à sauvegarder dans le règlement et le rapport de présentation afin de faciliter les prescriptions lors de l'instruction ;
- Définir de nouveau les exigences en matière de stationnement ;
- Préciser la règle sur les accès aux constructions (UC1-2) ;
- Préciser et éclaircir la rédaction entre la lisière boisée et la règle général du PLU ;
- Vérifier et amender au besoin les règles afférentes à la base de loisir ;
- Travailler plus précisément sur le camping et le caravaning. Définir des règles qui viennent compléter les arrêtées municipaux éventuellement déjà pris ;
- Revoir le règlement concernant les exhaussements de sol.

1.3 Rappel de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU suit les étapes suivantes (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

- Elaboration du projet de modification simplifiée
- Notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme
- Délibération du Conseil Municipal pour fixer les modalités de mise à disposition du public
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition
- Mesures de publicité de la mise à disposition (8 jours avant)
- Mise à disposition du public en mairie pendant un mois et ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations du public
- Délibération du Conseil Municipal relative à l'approbation de la modification simplifiée

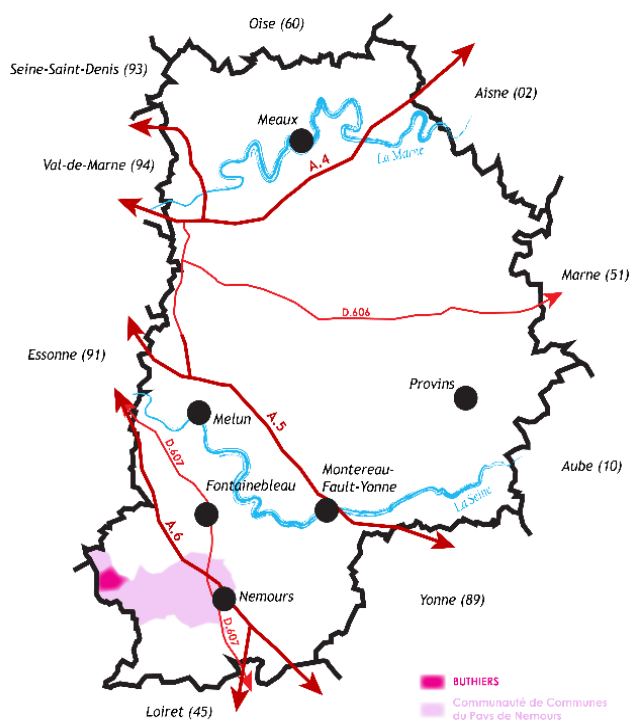
La procédure de modification simplifiée est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique.

2 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1 Situation géographique et administrative

La commune de Buthiers est située au Sud du département de Seine-et-Marne, dans la région Île-de-France. La commune est limitrophe avec la commune nouvelle Le Malesherbois qui se trouve dans le Loiret, et se situe à environ 20 km à l'Ouest de Nemours.

La commune fait partie de la communauté de commune du Pays de Nemours, qui compte 21 communes depuis le 1^{er} janvier 2017.



▲ Carte de localisation de la commune de Buthiers

La commune est également membre du SMEP Nemours-Gâtinais (syndicat mixte d'études et de programmation), qui réunit au total 41 communes, réparties au sein de deux communautés de communes, à savoir celle du Pays de Nemours et celle du Gâtinais-Val-de-Loing.

La commune de Buthiers s'étend sur 1 967 ha. Son territoire se trouve dans le périmètre de la Forêt de Fontainebleau et dans celui du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, ce qui lui confère un cadre environnemental riche.

Concernant l'évolution démographique, la population de Buthiers a augmenté, passant de 548 à 726 habitants, entre 1968 et 2018. Cependant, depuis 2013, une décroissance a été observée, de l'ordre de -0,6% par an.

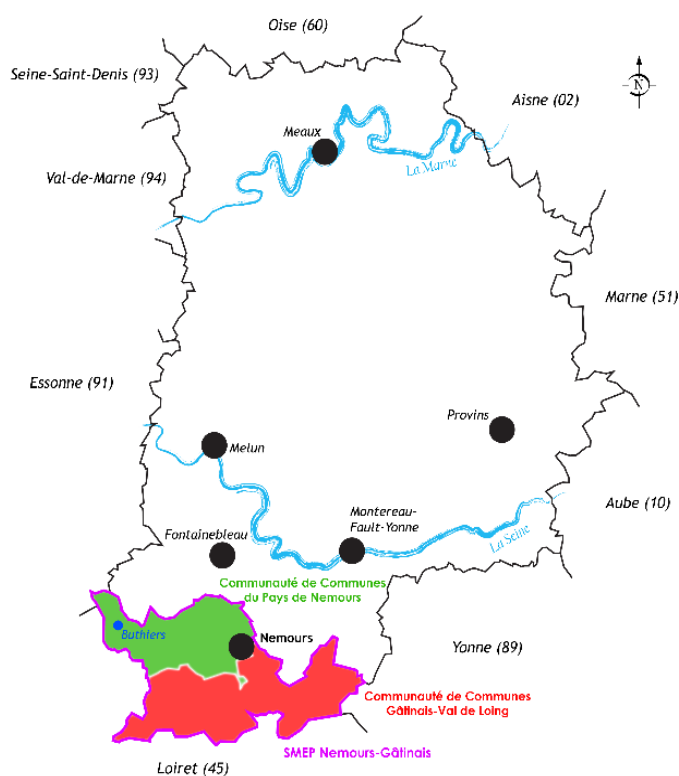
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	548	529	562	668	645	747	750	726
Densité moyenne (hab/km²)	27.9	26.9	28.6	34.0	32.8	38.0	38.1	36.9

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Variation annuelle moyenne de la population (%)	-0.5	0.9	2.2	-0.4	1.6	0.1	-0.6
Due au solde naturel (%)	0.5	-0.4	-0.1	-0.2	0.0	0.6	0.4
Due au solde migratoire (%)	-1.0	1.3	2.2	-0.2	1.7	-0.5	-1.1
Taux de natalité (‰)	16.5	11.5	13.2	8.9	9.7	11.2	11.6
Taux de mortalité (‰)	12.0	16.0	13.8	10.6	10.2	5.6	7.6

2.2 Contexte réglementaire

La commune de Buthiers est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé en Conseil municipal le 29 janvier 2018.

Etant donné que la commune fait partie du SMEP Nemours-Gâtinais, celle-ci est également concernée par le Schéma de Cohérente Territorial (SCoT) qui s'y applique. Ce SCoT a été approuvé le 15 juin 2015.



▲ Carte de localisation du SMEP Nemours-Gâtinais

3 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS

La commune de Buthiers souhaite amender son PLU afin de corriger ou de préciser certains éléments de son règlement, dans le but de faciliter l'instruction et de mieux faire appliquer les prescriptions.

❑ Concernant les destinations interdites et soumises à conditions

Les élus ont souhaité réduire le nombre de véhicules sur les dépôts et les garages collectifs de caravanes afin d'éviter le développement des garages sauvages ; leur nombre est passé de 10 à 5 véhicules dans les zones U, AU et N même si en deçà de 10 véhicules, aucune déclaration préalable n'est nécessaire.

Le paragraphe sur les destinations et sous-destinations interdites en zone A a été modifié afin de faciliter sa compréhension et de préciser les usages précis de la zone A dans sa globalité et du secteur Ac. L'objectif est de ne pas empêcher le développement de nouvelles exploitations agricoles.

Le paragraphe autorisant en secteur Ac les ICPE a été supprimé, car le PLU ne peut pas réglementer les éléments dont il n'a pas la compétence. En l'occurrence, les ICPE relèvent de la compétence du Préfet. Il en est de même pour le paragraphe qui interdit les ICPE en zone N et dans les secteurs Nj, Ni, Nzh.

En zone N, le paragraphe sur le stationnement des caravanes a été modifié ; désormais tout stationnement de ce type de véhicule est interdit, quelle que soit la durée (inférieur ou supérieur à trois mois).

Enfin, en zone N, des précisions ont été apportées au paragraphe qui concerne les destinations et sous-destinations autorisées à condition pour le secteur Ni. Pour rappel, ce secteur correspond à la base de loisirs de Buthiers. La commune souhaite maintenir spécifiquement une activité de loisirs sur ce secteur, d'où la mention de la destination « tourisme et loisirs » dans la règle.

❑ Concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'expression « projet d'architecture contemporaine » a été remplacée par l'expression « création architecturale », qui est plus parlante, afin que l'instruction pour ces nouvelles constructions soit plus facile. Cela permet également de lever les doutes qui englobent la notion « d'architecture contemporaine » qui est relative selon les époques. Ce changement n'empêche toutefois pas le développement de projet architecturaux innovants et élaborés. Cela concerne les zones U et AU.

Des précisions ont été apportées au paragraphe sur les éléments du paysage à protéger, avec l'ajout de la mention des alignements d'arbres à protéger qui figurent sur le plan de zonage. Ces précisions ont pour objectifs de mieux faire appliquer les prescriptions qui y sont associées lors de l'instruction des dossiers déposés pour la zone U.

Un paragraphe a été ajouté pour préciser l'emprise au sol autorisée des constructions et installations en secteur Ni. Cette emprise est limitée à 500 m².

La règle sur les hauteurs autorisées en zones U et AU a été précisée. Il est désormais fait une distinction entre les toitures à pans et les toitures plates, afin de mieux encadrer leur construction et de permettre une certaine harmonie.

La règle sur les hauteurs autorisées en zone N dans le secteur NI a été modifiée pour faciliter sa compréhension. La distinction est désormais faite entre les toitures à pans et les toitures plates.

En zone N, afin d'assurer plus d'uniformité sur l'ensemble des constructions de la commune, les toitures à pans devront présenter des pentes comprises entre 35 et 45 degrés, comme c'est déjà le cas en zone U notamment.

❑ Concernant les performances énergétiques et environnementales

Le titre de l'article U-B-2-3 a été modifié : le terme « obligations » a été remplacé par celui de « recommandations » puisque la règle qui concerne les performances énergétiques et environnementales indique justement que l'installation des ouvrages nécessaires est recommandée. Ainsi, le titre a été modifié pour plus de cohérence et de clarté.

❑ Concernant le stationnement

Ces modifications concernant le stationnement viennent répondre au problème qui se développe sur la commune de Buthiers : des créations de logements ont lieu, mais il n'y a pas nécessairement de places de stationnement qui sont créées. Or faute de places de stationnement sur le domaine privé, l'espace public se voit encombré. Ainsi, l'organisation du paragraphe sur le stationnement a été revue.

La première partie portant sur les « obligations de réalisation d'aires de stationnement » a été supprimée en zones U et AU. En effet, ce paragraphe entre en contradiction avec certains éléments du reste de cette partie.

La question du stationnement des véhicules hors de la voie publique a été déplacée à la partie évoquant le « nombre d'emplacements » en zones U et AU.

Des précisions ont également été apportées sur le nombre de places :

- Obligation de créer à minima de deux places de stationnement pour les nouveaux projets (dont une couverte), dans les zones U et AU ;
- Obligation de créer une place de stationnement pour tout logement pour les constructions existantes en zone U. Cette nouvelle règle permet ainsi de réglementer plus particulièrement la division des constructions en plusieurs logements dont le nombre de stationnements proposés n'est pas toujours adapté. Or cette inadaptation est plus problématique à Buthiers étant donné que la commune subit en partie la pression foncière et immobilière francilienne.

Ainsi, ces précisions distinguent le nombre place selon le type de logements (nouveau ou existant). En conséquence, la règle imposant une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher est supprimée en zones U et AU.

Enfin, le paragraphe qui réglemente le nombre de places de stationnement pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de restauration, d'activité de services ou d'accueil d'une clientèle est supprimé en zone U. En effet, la règle telle qu'elle est écrite permet aux destinations visées de ne pas créer de places de stationnement spécifiques et d'utiliser le domaine public au besoin. Or cela participe à l'encombrement de l'espace public et rentre en contradiction avec les règles suivantes qui indiquent le nombre de places minimum à créer en fonction des destinations.

❑ Concernant les accès aux constructions

Des précisions ont été apportées dans les zones U et AU concernant les conditions d'accès aux constructions pour les services publics de collecte des déchets.

- En zone AU : il s'agit de créer une voie d'accès entre la voirie et les nouvelles constructions, et non plus seulement un « emplacement accessible ». La désignation actuelle sous-entend qu'une zone spécifique doit être créée pour permettre la dépose des déchets à l'échelle de la parcelle ; or sur la commune les bacs roulants nécessaires

au tri des déchets sont déposés sur le trottoir. Ainsi, il n'y a pas besoin d'un emplacement spécifique en règle générale. Toutefois, une précision est apportée pour les voiries en impasse, où cet emplacement devra être prévu et habillé pour limiter l'impact visuel.

- En zone U : ces règles concernent l'ensemble des terrains et non exclusivement « en cas de division ».

❑ Concernant les dispositions propres aux zones

Un paragraphe a été ajouté en zones U et AU (comme c'est déjà le cas en zone A) afin d'éclaircir les règles de constructions aux abords des lisières des massifs boisés. Ces ajouts visent à renforcer la protection des espaces boisés face à l'urbanisation de la commune, conformément aux prérogatives du SDRIF.

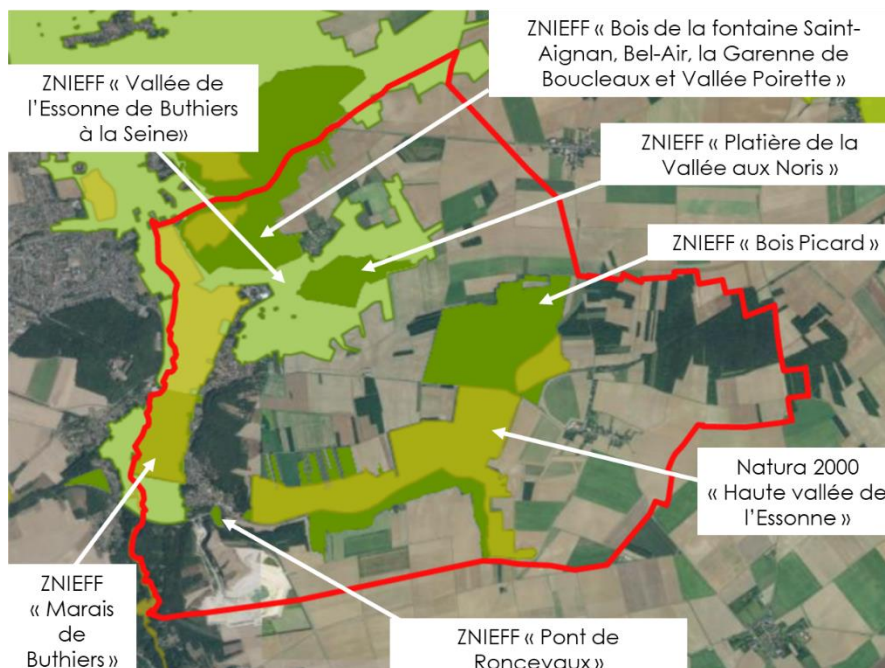
Des compléments ont été ajoutés dans les dispositions propres à la zone A, afin de préciser l'usage du secteur Ac, d'autant plus qu'une exploitation agricole supplémentaire a été recensée et ajoutée dans la présentation générale de la zone.

La commune de Buthiers dispose sur son territoire d'un site classé, à savoir la « Haute vallée de l'Essonne » et d'un site inscrit « Forêt de Buthiers ». La mention exacte de ces sites permet de valoriser d'une part le patrimoine paysager de la commune, et d'autre part de prévenir les administrés quant aux prescriptions qui s'appliquent en lien avec ces classements qui concernent les zones U, A et N.

4 ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES

4.1 Sur les milieux naturels

Le territoire communal de Buthiers comprend plusieurs sites naturels d'intérêt.



▲ Localisation des sites Natura 2000 et des ZNIEFF (source : Géoportail)

Site Natura 2000

Un site Natura 2000 est répertorié sur la commune, à savoir le site de la directive « Habitats » intitulé « Haute vallée de l'Essonne ».

Les zones Natura 2000 ont été instituées par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes, à savoir la directive Oiseaux (2009/147/CE) et la directive Habitats faune flore (92/43/CEE).

A Buthiers, aucun site de la directive « Oiseaux » n'est présent.

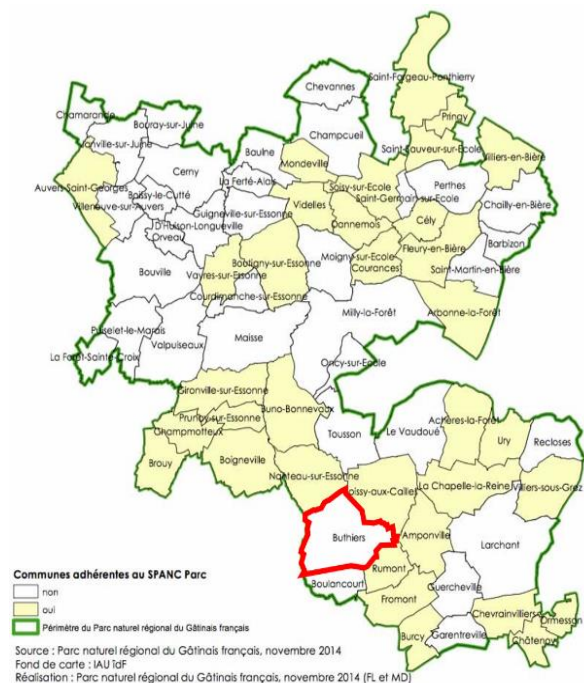
ZNIEFF

La commune de Buthiers comptabilise 6 ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique), à savoir :

- Marais de Buthiers
- Pont de Roncevaux
- Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine
- Bois Picard
- Platière de la Vallée aux Noirs
- Bois de la Fontaine Saint-Aignan, Bel-Air, La Garenne de Boucleaux et Vallée Poirette

L'inventaire des ZNIEFF a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement pour assurer la connaissance permanente et exhaustive des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés.

Autres sites naturels d'intérêt



▲ Carte du PNR Gâtinais français (source : site internet du PNR)

La commune de Buthiers resse un patrimoine naturel riche :

- Un site inscrit : « Forêt de Buthiers »,
 - Un site classé : « Haute Vallée de l'Essonne », d'après le décret du 26 août 2011, reconnu pour la beauté de ses paysages et sa richesse archéologique.
- Ces classements visent à préserver et valoriser ce patrimoine.

Par ailleurs, la commune est également inscrite au sein du périmètre du PNR Gâtinais français.

➤ **Les modifications apportées au règlement de la commune de Buthiers ne vont avoir une incidence positive, dans la mesure où l'information, notamment sur le site inscrit et le site classé, va être portée de façon plus claire aux administrés.**

4.2 Sur le milieu agricole

En 2010, quatre exploitations agricoles étaient répertoriées sur la commune de Buthiers, représentant une surface agricole utiles (SAU) de 844 ha. En 1988, la commune comptait encore 10 exploitations.

Actuellement, l'activité agricole est essentiellement consacrée à la céréaliculture.



▲ Type de cultures d'après le recensement parcellaire de 2020 (source : Géoportail)

- **Les modifications apportées au règlement ne vont pas avoir d'impacts significatifs sur le milieu agricole.**

4.3 Sur la protection des biens et des personnes

☐ Risques industriels et sols pollués

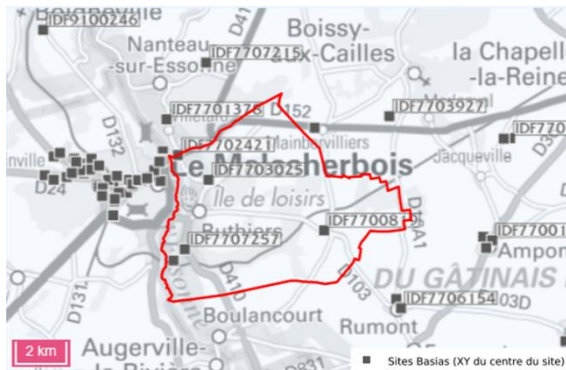
D'après la base de données BASOL qui recense les sites pollués ou potentiellement pollués, aucun site n'est concerné à Buthiers.

D'après la base de données BASIAS qui effectue un inventaire des anciens sites industriels, cinq sites sont répertoriés :

- Un dépôt d'hydrocarbure
- Une menuiserie
- Une base de plein air et de loisirs
- Deux stations-services

De plus, la commune compte une entreprise qui est classée comme ICPE, c'est-à-dire une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Il s'agit d'une ICPE liée à une exploitation de carrière au Sud de la commune. Ce classement permet d'effectuer un suivi de l'activité et une autorisation selon le degré de dangerosité, pour les exploitations industrielles ou agricoles pouvant créer des risques ou provoquer des pollutions ou des nuisances.

Il n'existe pas sur la commune de canalisation de matières dangereuse, ni d'installations rejetant des polluants



▲ Localisation des établissements recensés sur la base de données BASIAS (source : Géorisques)



▲ Localisation de l'ICPE (source : Géorisques)

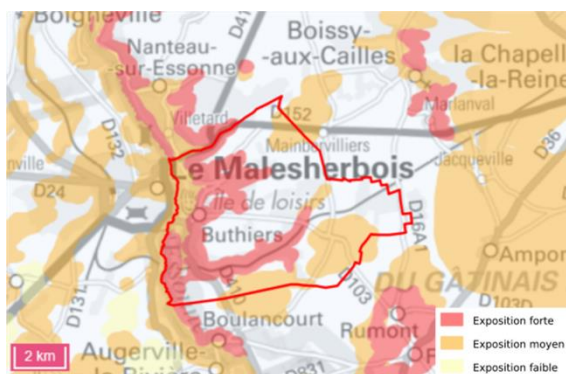
➤ **Les différentes modifications qui vont être effectuées dans le règlement de Buthiers ne vont pas entraîner de conséquences spécifiques en termes de risques industriels et pollutions.**

☐ Risques naturels

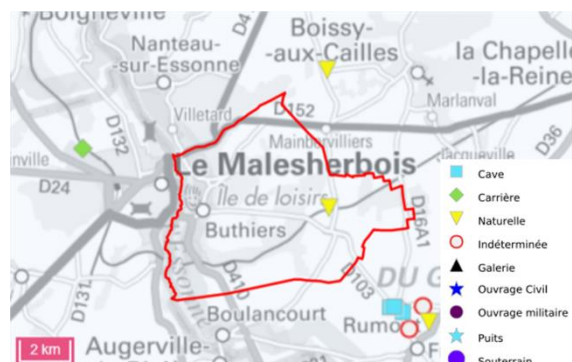
La commune de Buthiers est soumise au risque de retrait et gonflement des sols argileux sur une partie de son territoire, selon une exposition forte et moyenne. Lorsque l'aléa est « fort », cela signifie que des variations de volumes ont une grande probabilité d'arriver. Ces variations parviennent quand :

- La teneur en eau augmente, ce qui provoque le gonflement des argiles :
- Un déficit en eau a lieu, ce qui engendre un assèchement du sol et un retrait des argiles.

De plus, il y a une cavité souterraine naturelle qui a été recensée sur la commune. Une cavité souterraine est un « trou » dans le sol, dont la dégradation peut entraîner un affaissement ou un effondrement. Toutefois, sur la commune de Buthiers, aucun mouvement de terrain n'a été identifié.

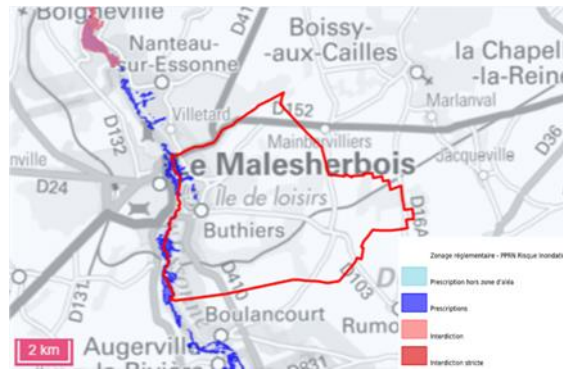


▲ Exposition de la commune à l'aléas retrait-gonflement des argiles (source : Géorisques)



▲ Localisation de la cavité souterraine (source : Géorisques)

Enfin, la commune de Buthiers est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Essonne qui a été approuvé le 18 juin 2012. Ce document délimite les zones qui sont exposées au risque inondation selon un degré de vulnérabilité, afin de déterminer des conditions d'urbanisation et de gestion adaptées. A Buthiers, il s'agit de l'Ouest de la commune qui est concernée par le PPRI.



▲ PPRi Vallée de l'Essonne (source : Géorisques)

- **Les modifications du règlement de Buthiers ne sont pas incompatibles avec les risques naturels présents sur le territoire communal.**

4.4 Sur la gestion des déplacements

Parmi les axes routiers qui traversent la commune, se trouvent :

- La RD 152 qui définit la limite Nord de la commune, et qui la relie à Pithiviers (Sud-Ouest) et à Fontainebleau (Nord-Est)
- La RD 103 assure une jonction plus au Sud avec la RD 403 pour rejoindre Nemours.

Ce maillage routier est complété par des routes communales qui permettent de desservir l'intégralité du territoire communal.



▲ Principales liaisons routières (source : Géoportail)

- **Aucune incidence spécifique n'est envisagée sur la gestion des déplacements compte tenu des modifications du règlement.**

4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

D'après l'Atlas des Paysages de Seine-et-Marne, deux grandes identités paysagères caractérisent le territoire communal de Buthiers, à savoir la Vallée de l'Essonne (qui englobe une grande partie de la commune), et le Gâtinais de Maisoncelles et Monts du Gâtinais.

Plus précisément, le territoire communal se définit par :

- Un plateau agricole, à savoir du Gâtinais qui accueille les terres cultivées de la commune, avec parfois des bosquets ;
- Un coteau boisé, sur le versant de la vallée de l'Essonne. Ces talus sont souvent recouverts de bosquets ou de massifs boisés. Les pieds de coteau subissent la pression urbaine avec le développement du mitage résidentiel.
- La vallée tourbeuse et boisée de l'Essonne, dont les paysages évoluent compte tenu de l'urbanisation linéaire en fond de vallée qui se développe. La vallée concentre un riche patrimoine culturel et naturel, avec également quelques zones humides.

➤ **Les modifications du règlement de Buthiers vont permettre de souligner davantage le riche patrimoine paysager de la commune, notamment par la mention du site inscrit et du site classé, mais également par les précisions qui sont apportées sur la réglementation des éléments du paysage à conserver.**

5 INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

5.1 Compatibilité avec le SCoT

La commune de Buthiers fait partie du SMEP Nemours Gâtinais, dont le SCoT a été approuvé le 5 juin 2015. Le PLU de Buthiers doit donc être compatible avec ce SCoT, c'est-à-dire que les orientations fixées par le PLU ne doivent pas compromettre celles fixées par le SCoT.

Les modifications apportées au PLU de Buthiers sont compatibles avec les actions définies dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Plus particulièrement, les modifications visent à valoriser le paysage et le patrimoine de la commune, dont l'un des objectifs est d'affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels, agricoles et espaces urbains. Ainsi la mise en avant du site inscrit et du site classé, ainsi que les ajouts pour conforter les éléments du patrimoine à préserver vont dans ce sens.

Ainsi les modifications qui sont opérées participent au maintien du caractère rural de la commune, sans compromettre les activités qui s'y développent, et notamment l'activité agricole, conformément à l'objectif du DOO de maintenir « un espace rural fonctionnel au service d'activités agricoles productives ».

5.2 Pièces du PLU modifiées

Les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du PLU de Buthiers vont concerner :

- Le règlement écrit

Les différents ajustements seront de deux ordres :

- Les ajouts seront indiqués par une police verte, tel que suite : **ajout**
- Les suppressions d'informations seront représentées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.
Cette procédure de modification simplifiée du PLU n'impacte pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.