



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Service Territoires Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Ségolène LEFEVRE

Vaux-le-Pénil, le 14 avril 2023

Mél : segolene.lefevre@seine-et-marne.gouv.fr
Numéro chrono :

AR → AA 203 770 655 87

**Le directeur
départemental des
territoires**

à

**Monsieur le Maire
Commune de Moncourt-
Fromonville**

Objet : Modification de droit commun du PLU de Moncourt-Fromonville - avis technique de la DDT
Référence : STAC PSPT 2023 - 62

Le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moncourt-Fromonville a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne le 21 mars 2023.

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 Moncourt-Fromonville a été approuvé le 04 octobre 2016. Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 14 décembre 2021 pour mettre en cohérence le périmètre de l'OAP « centre village » avec la réalité et les projets en cours et pour corriger une erreur matérielle. Par arrêté du 5 janvier 2023, la commune de Moncourt-Fromonville a engagé une procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de modification de droit commun

Cette modification de droit commun a pour objet de :

- modifier le périmètre de la zone Uap « OAP Route de Moret Nord » afin de permettre la réalisation d'un programme de logement plus adapté,
- modifier les hauteurs de clôture en zone UB,
- autoriser les toitures à 4 pans,
- gérer les accès sur l'espace public,
- modifier l'implantation des nouvelles constructions en zone U au regard des limites séparatives.

La procédure de modification de droit commun

Le projet de PLU a notamment pour objet de réduire la zone UAp et l'OAP correspondante afin de permettre la réalisation d'un projet de logements. Le nombre de logements autorisés initialement dans l'OAP sera ainsi augmenté de plus de 20 %.

Par ailleurs, les possibilités de construire seront moindres du fait de la nouvelle implantation proposée pour les constructions nouvelles.

La procédure de modification de droit commun est bien la procédure appropriée pour la modification de ce règlement.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD et notamment celle de proposer une offre de logement diversifiée pour relancer le dynamisme démographique et d'imposer une densité d'au moins 12 logements/ha dans les secteurs les plus éloignés du centre village ce qui est le cas de l'OAP « Route de Moret Nord ».

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. Le 16 mars 2023 la MRAe décide de **dispenser d'évaluation environnementale** la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Moncourt-Fromonville.

Cette décision devra être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT

Moncourt-Fromonville fait partie de la communauté de communes du Pays de Nemours. Elle est donc concernée par le SCOT Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015. Le SCOT est actuellement en phase de révision depuis la délibération du SMEP Nemours-Gâtinais en date du 28 mars 2019.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT en vigueur prône la production de nouveaux logements avec un objectif général d'optimisation des espaces à vocation urbaine et une utilisation rationnelle de l'espace permettant une diminution des prélèvements fonciers sur les espaces agricoles et naturel.

Or le projet de modification, si il permet une augmentation du nombre de logement dans l'OAP zone UAb route de Moret, diminue les possibilités de densification au sein des autres zones urbaines en empêchant la possibilité de construire de limite à limite.

La compatibilité du projet avec le SCoT devra être démontrée.

Evolution du règlement

Les modifications proposées concernant l'augmentation de la largeur des accès sur la voirie/espaces publics, les hauteurs de clôtures en zone UB et l'autorisation des toitures à 4 pans n'appellent pas de remarques particulières. Ces nouvelles dispositions devront prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du fait de l'existence du périmètre de 500m autour l'église de Fromonville, inscrite au titre des Monuments Historiques, du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service gestionnaire de la voirie concernant les accès.

Modification de l'OAP « Route de Moret Nord »

Le secteur de l'OAP s'étend sur 1,2 ha. L'OAP initiale proposait 10 logements individuels. La nouvelle OAP propose un périmètre restreint de 0,67ha. Les 0,53 ha restant intègrent la zone UA. Ce nouveau périmètre est expliqué par le fait que les parcelles ne sont pas disponibles foncièrement. Les promoteurs se heurtent à un immobilisme de la part des propriétaires des terrains situés à l'arrière de l'OAP.

Le projet sera moins ambitieux mais permettra la réalisation de logements sur des parcelles plus petites et ainsi plus adaptées à la demande de jeunes couples ou seniors. Il permettra d'offrir un parcours résidentiel varié dans la commune. Le nouveau projet d'OAP propose entre 10 et 14 logements maximum. La densité sera de minimum 14,9 logements/ha. La modification de la zone UAb permettrait de créer 5 logements maximum (4 possiblement en plus dans l'OAP et 1 dans les fonds de jardin versés en zone UA). L'espace vert protégé est maintenu le long du canal.

L'OAP pourrait être plus **prescriptive** quant à la conception bioclimatique des bâtiments, à la typologie des logements ou quant aux nombres d'arbres à haute tige prévus. Il est à noter également que le PDUIF préconise l'implantation de places réservées pour les vélos sur l'espace public à créer dans le cadre d'une OAP. Ce point n'est pas présent dans les principes d'aménagement de l'OAP. De plus, le projet d'aménagement devra prévoir une aire de retournement adapté aux critères du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Enfin l'emprise au sol de 40 %, inchangée par rapport au PLU initial, reste faible en zone UA. La densité prévue reste conforme au PADD.

Implantation modifiée des nouvelles constructions au sein de la zone U

Les constructions ne pourront plus s'implanter de part et d'autre des limites séparatives en zone UA, UB et UC. Seule la zone UAp conserve une possibilité d'implantation des constructions neuves de limite à limite. Ainsi, les constructions doivent s'implanter sur **une** seule limite séparative latérale en respectant « un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ». La hauteur correspond au point le plus haut de la construction. Les constructions pourront également s'implanter « en retrait des deux limites séparatives » en respectant le retrait proposé. Cette disposition pourra être revue dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (habitat individuel en bande. L'emprise au sol en UA (40%), en UB (30%) et en UC (30%) reste inchangée.

La notice explicative indique que ces nouvelles dispositions ont pour objectif de préserver la physionomie de ces secteurs pavillonnaires et de faire en sorte que les parcelles ne soient pas hermétiques sur la rue. Néanmoins ces nouvelles dispositions restreignent **les possibilités de construire et ne favorisent pas la densification au sein du tissu bâti. Or, le PADD pose le principe « d'optimiser la ressource foncière tout en maintenant un cadre de vie de qualité ».**

En conséquence, le projet vise à réduire les possibilités de densification et va à l'encontre de politiques actuelles, notamment au regard des objectifs de densification énoncés dans le SDRIF et le SCOT. Les modifications proposées permettent-elles toujours la réalisation des potentialités de densification identifiées dans l'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU ? **Cette démonstration devra être intégrée dans la notice explicative.**

Prévention des risques

La commune de Moncourt-Fromonville est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de du Loing de Château-Landon à Fontainebleau approuvée le 3 août 2006. Il s'applique donc sur le canal du Loing, en bordure de la commune.

Moncourt-Fromonville 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 www.georisques.gouv.fr. 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 sous réserve** » sur la modification du PLU de la commune de Moncourt-Fromonville à la condition que soient pris en compte les remarques ci-dessus et notamment les points suivants :

- être plus prescriptif sur la typologie des logements et leur conception bioclimatique dans l'OAP « Route de Moret Nord »
- intégrer une analyse actualisée des potentialités de densification au regard du projet en zone UA, UB, et UC
- 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 JEC HOUX

Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 29 mars 2023



Monsieur le Maire,
Maxime LABELLE
EN MAIRIE
Château de Moncourt – Route de Moret
77140 MONCOURT-FOMONVILLE

N/ Réf. :2023_ST_086_ES_LB **Objet : Modification n°2 du PLU de MONCOURT-FROMONVILLE**
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

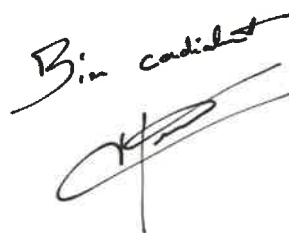
Le dossier a été reçu au siège de notre Compagnie le 21 mars dernier. Il a pour objectif :

- De réduire la zone UAp et le périmètre de l'OAP correspondante ;
- De modifier et de mettre en cohérence les hauteurs maximales de clôture en zone UB ;
- D'autoriser les toitures à quatre pans ;
- De mieux gérer la création des accès sur l'espace public ;
- D'améliorer la cohérence des implantations des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant au regard des caractéristiques actuelles.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Signé par Christophe HILLAIRET



Signed and certified by **yousign** 



Mairie de Moncourt-Fromonville
Monsieur Maxime LABELLE
Maire
Château de Moncourt – Route de Moret
77140 – MONCOURT-FROMONVILLE

Melun, le 28 mars 2023

*Dossier suivi par : Charlotte CUVELLIER
Chargée d'Études en Urbanisme
Tél : 01.64.79.26.16
Email : charlotte.cuvellier@cma-idf.fr*

Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Moncourt-Fromonville

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 17 mars 2023 relatif au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Moncourt-Fromonville, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN
Président