

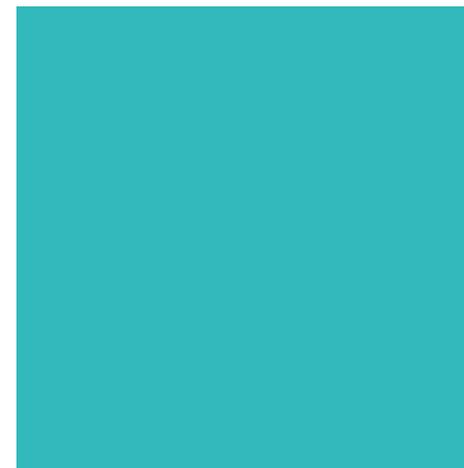


+ Commune de
MONCOURT-FROMONVILLE
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Document annexe à l'enquête
publique

// 12 Mai au 10 juin 2023

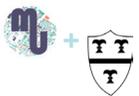


Modification n°2
// Bilan des avis des PPA



SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées	7
Avis de l'État (Direction Départementale des Territoires)	8



INTRODUCTION

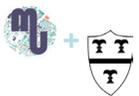
Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Préfecture - Direction Départementale des Territoires | Avis favorable sous réserve
- Chambre d'agriculture | Sans remarque
- Chambre des métiers et de l'artisanat | Sans observations

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

+ 1. Avis des Personnes Publiques Associées



AVIS DE L'ÉTAT (DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES)

Avis favorable avec réserves

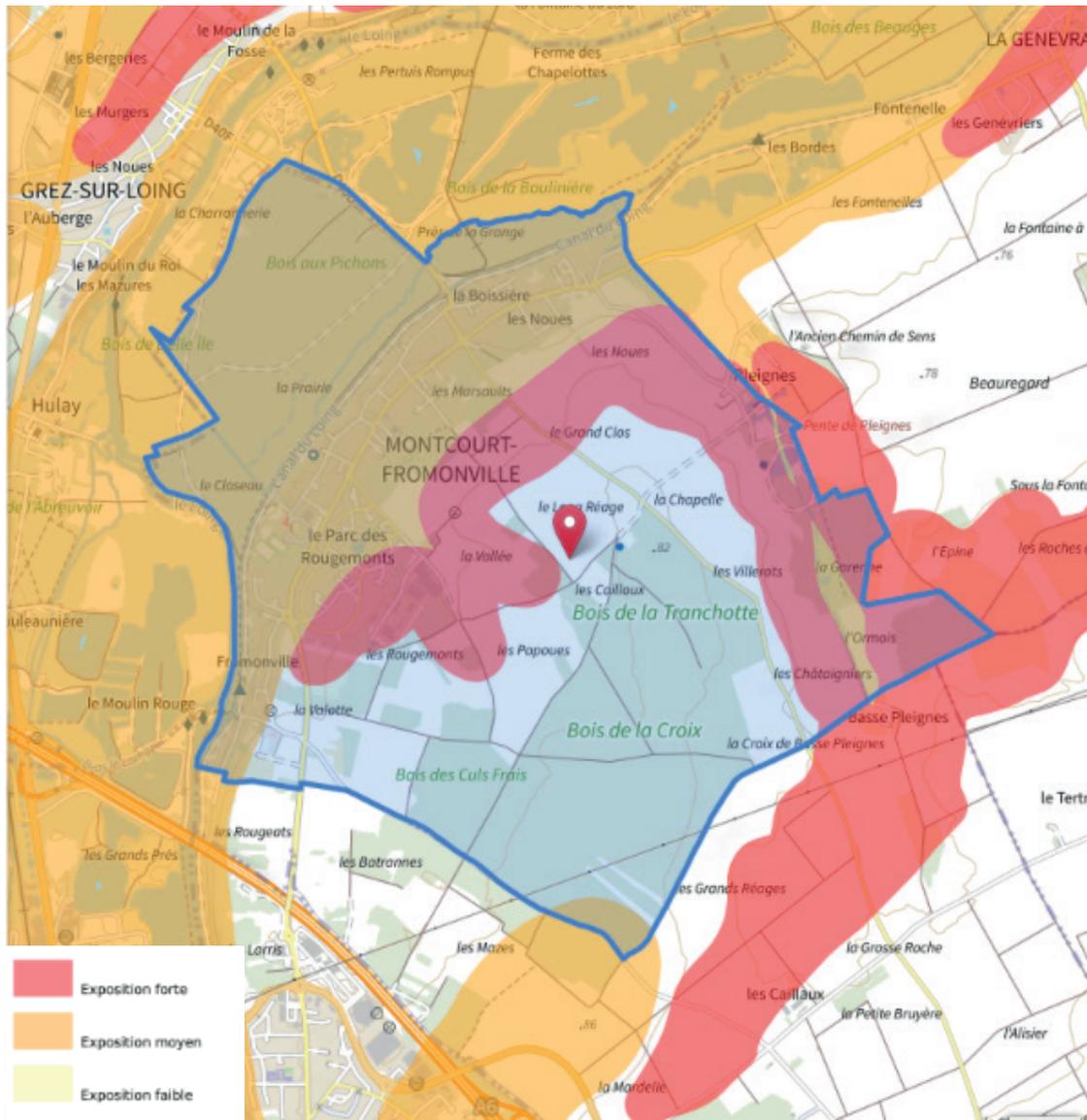
N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT</p> <p>[...] Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT en vigueur prône la production de nouveaux logements avec un objectif général d'optimisation des espaces à vocation urbaine et une utilisation rationnelle de l'espace permettant une diminution des prélèvements fonciers sur les espaces agricoles et naturel.</p> <p>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.</p> <p>La compatibilité du projet avec le SCoT devra être démontrée.</p>	<p>Les justifications de la compatibilité avec le SCOT seront complétées sur ce point en particulier.</p>	<p>Notice</p>
2	<p>Modification de l'OAP "Route de Moret Nord"</p> <p>[...] 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.</p> <p>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.</p> <p>De plus, le projet d'aménagement devra prévoir une aire de retournement adapté aux critères du Service Départemental d'incendie et de Secours.</p> <p>Enfin l'emprise au sol de 40 %, inchangée par rapport au PLU initial, reste faible en zone UA.</p> <p>La densité prévue reste conforme au PADD.</p>	<p>Les dispositions ci-contre seront ajoutées à l'OAP. Concernant la typologie des logements, l'OAP indique déjà qu'il s'agira de logements individuels type maisons de ville, maisons en bande...</p> <p>Il sera ajouté sur l'OAP la réalisation d'un espace de stationnement vélo sur la placette.</p> <p>Concernant l'emprise au sol, ce site s'inscrit dans une zone paysagère particulière, lien entre le canal et le Loing au Nord et le plateau agricole et forestier au Sud. C'est pourquoi, la commune souhaite particulièrement conserver une large place aux espaces non bâtis et au maintien d'espaces verts de pleine terre afin de maintenir une forme de corridor écologique et paysager.</p>	<p>OAP</p>

Dispositions qui seront ajoutées à l'OAP :

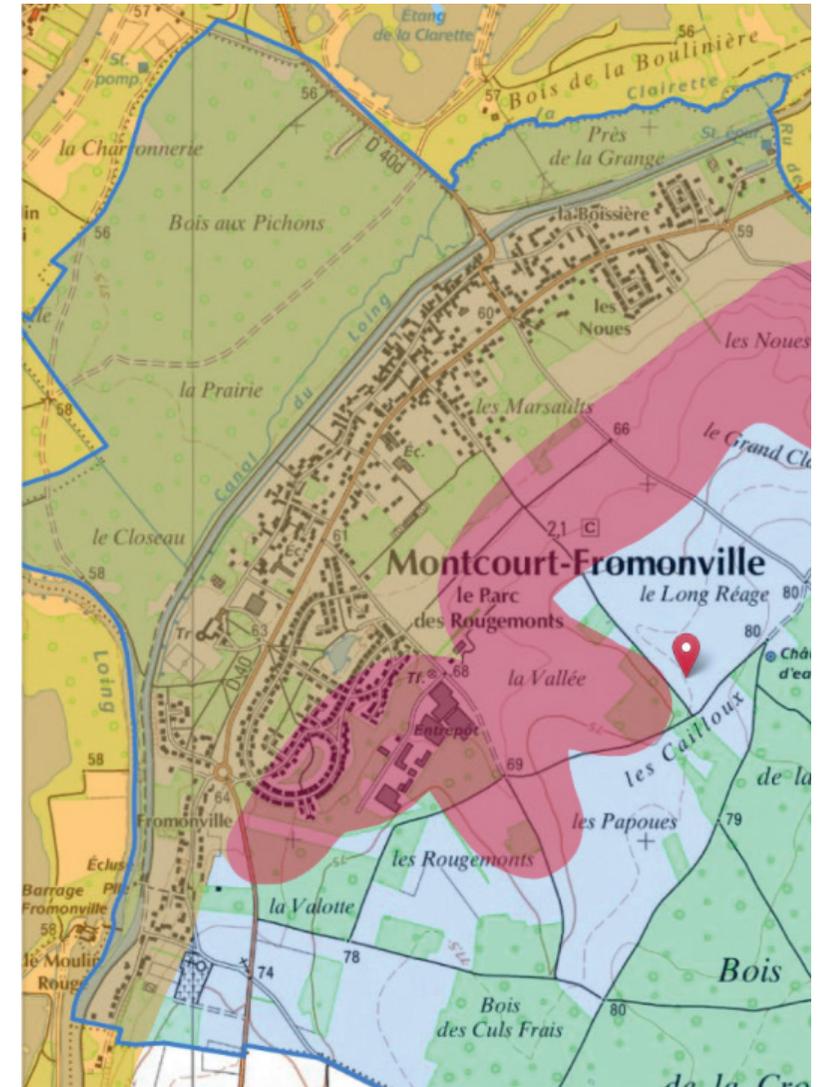
- L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :
 - ▶ Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
 - ▶ Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
 - ▶ Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.
- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol, si cela est possible, par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.
- Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...
- Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.
- Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.
- Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.
- La double orientation et la ventilation naturelle des logements doit être assurée (sauf impossibilité technique justifiée liée à la configuration du terrain).
- Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.
- Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.
- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Tous les logements devront avoir un espace extérieur privatif. Celui-ci pourra prendre différente forme : jardin, balcon, terrasse...
- Chaque espace privatif devra comporter au minimum un arbre de haute tige. Le long de la voie d'accès, il devra être planté à minima un arbre de haute tige tous les 10m (sauf zone d'accès à la placette de desserte et de retournement). La placette devra également être agrémentée d'arbres de hautes tiges, notamment aux abords des places de stationnement.



N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
3	<p>Implantation modifiée des nouvelles constructions au sein de la zone U</p> <p>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 dans un aménagement d'ensemble (habitat individuel en bande. L'emprise au sol en UA (40%), en UB (30%) et en UC (30%) reste inchangée.</p> <p>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 ».</p> <p>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 ?</p> <p>Cette démonstration devra être intégrée dans la notice explicative.</p>	<p>Des éléments complémentaires de justifications seront ajoutés pour démontrer que ces dispositions ne remettent pas en cause les possibilités de densification du tissu urbain identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLU.</p> <p>Ceci étant, il est difficile d'étudier chaque potentiel repéré individuellement car l'optimisation du foncier dépendra des projets. Un même foncier, en appliquant les mêmes règles, peut aussi bien recevoir une construction avec un seul logement, que 4 logements dans une seule construction ou 3 logements individuels par exemple.</p>	<p>Notice</p>
4	<p>Prévention des risques</p> <p>[...] 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 georisques : 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.</p>	<p>Une annexe sur ce sujet sera ajoutée avec les cartes ci-contre issues du site géorisques et une mention sera portée au règlement dans les zones soumises aux aléas "fort" et "moyen".</p>	<p>Notice</p> <p>Annexes</p> <p>Règlement</p>



Source : Géorisques.fr



Source : Géorisques.fr

