



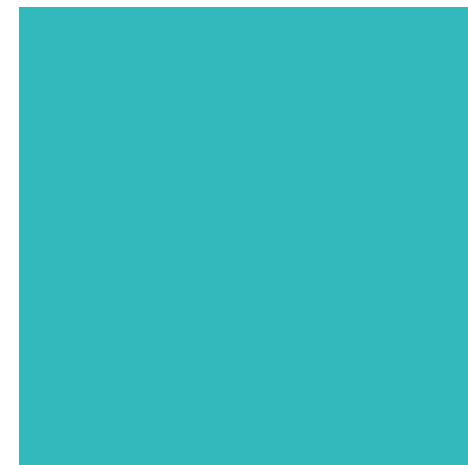
Commune de
MONCOURT-FROMONVILLE
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Vu pour être annexé
à la délibération
du 15.09.2023
approuvant le projet
de modification n°2

Le Maire,
Maxime LABELLE



[M2]2

Synthèse des
évolutions portée
après avis des PPA
et enquête publique



SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées	7
Avis de l'État (Direction Départementale des Territoires)	8
Bilan de l'enquête publique	13
Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°2	26



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

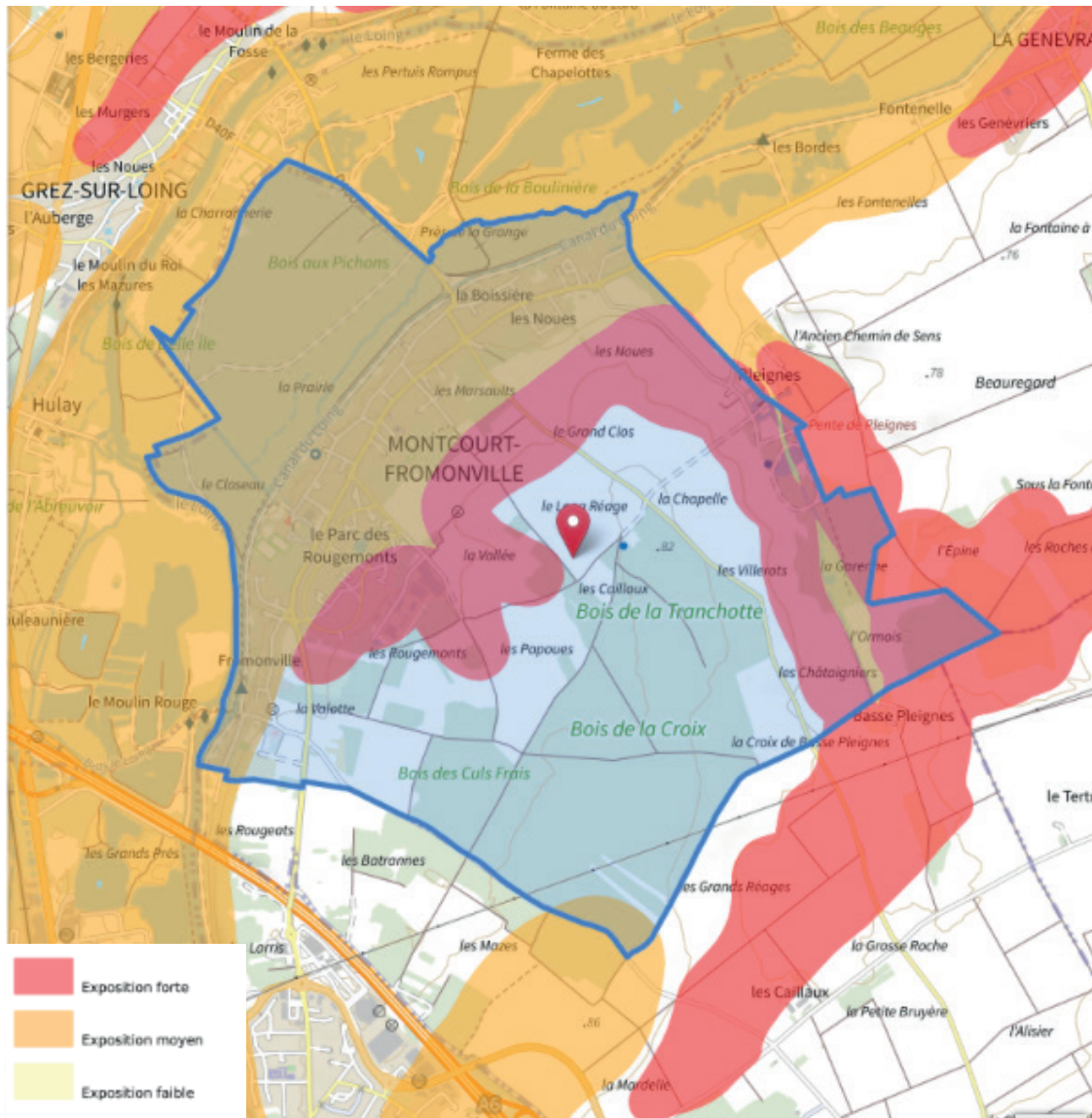
N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT</p> <p>[...] Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT en vigueur prône la production de nouveaux logements avec un objectif général d'optimisation 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 ont été complétées sur ce point en particulier.</p> <p>[Voir détail de la démonstration dans la réponse aux observations du commissaire-enquêteur]</p>	<p>Notice (p.31 à 36 ; 42)</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 ont été ajoutées à l'OAP dans une rubrique appelée "Approche bioclimatique du projet". 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 a été ajouté sur l'OAP la réalisation d'un espace de stationnement vélo sur la placette. Un pictogramme est désormais présent sur le dessin et le texte précise que "La future placette devra intégrer un espace de stationnement pour les vélos (arceaux, rack...) facilement accessible et permettant l'accroche par des dispositifs sécurisés."</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.27-30)</p> <p>Notice (p.14, 18-21)</p>

Dispositions qui seront ajoutées à l'OAP :

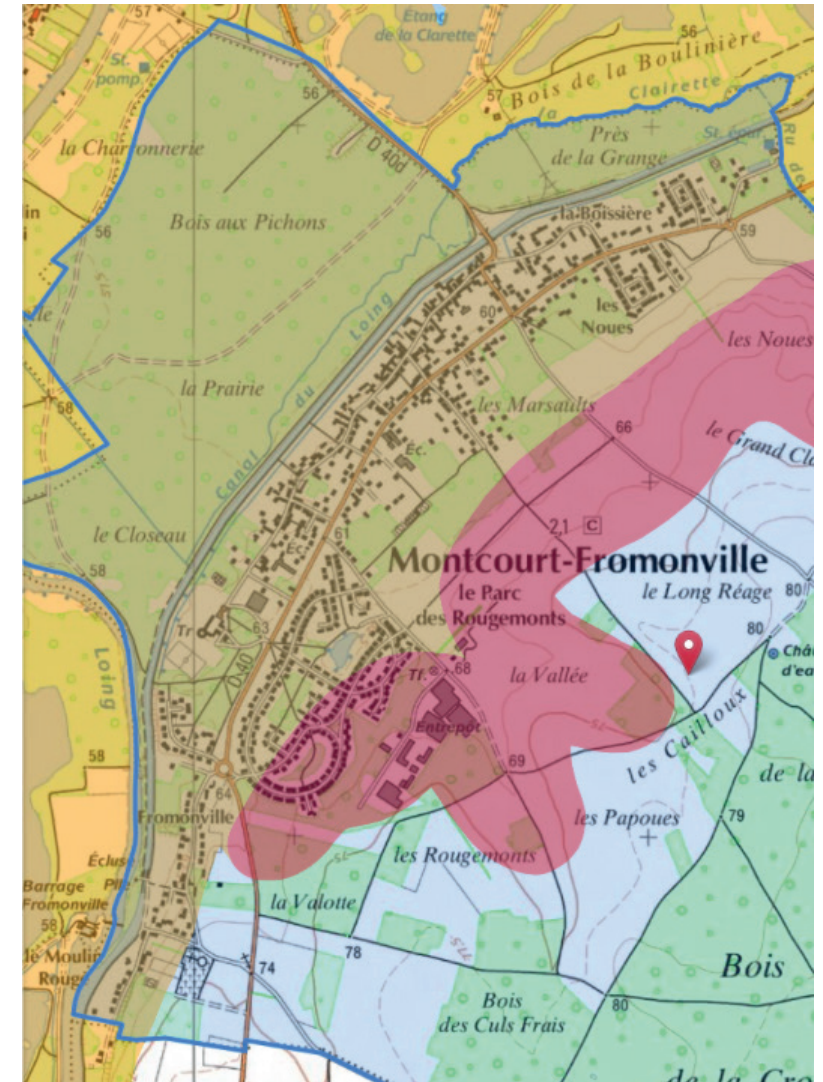
- L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :
 - ▶ Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des 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 ont été 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>[Voir détail de la démonstration dans la réponse aux observations du commissaire-enquêteur]</p>	<p>Notice (p.31 à 36 ; 42)</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>Pour intégrer cette remarque dans la modification tandis qu'elle ne traitait pas de ce sujet, un nouveau point a été ajouté (n°6). En effet, suite à la remarque ci-contre, la collectivité trouvait important de parfaire la bonne information des pétitionnaire.</p> <p>Les cartographies ont été ajoutées à l'annexe 6 du règlement relative au risque de retrait-gonflement des argiles et une mention de la présence de cette annexe a été portée à l'article 2 de l'ensemble des zones.</p>	<p>Notice (p.40-41, 45)</p> <p>Règlement (p. 25, 37, 46, 54, 63, 68, 75, 84, 91, 120-121)</p>



Source : Géorisques.fr



Source : Géorisques.fr



+ 2. Bilan de l'enquête publique



INTRODUCTION

Dans les tableaux des pages suivantes, seules une partie du rapport d'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations.

Le tableau ci-après reprend le classement effectué par le commissaire-enquêteur.

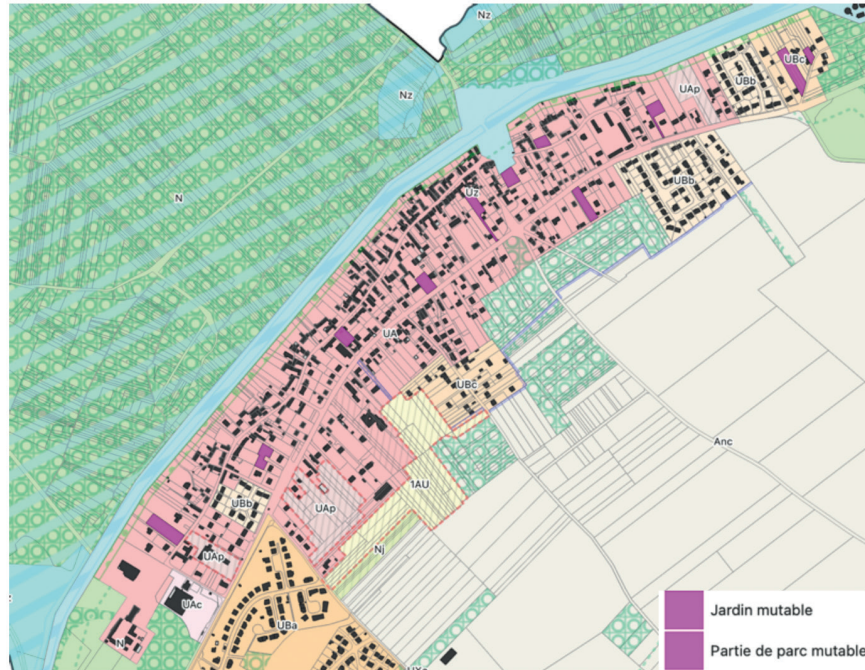
Le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont à disposition du public.

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
Sur les observations du public			
1	<p>MM. Amber et Plé se sont présentés après avoir pris connaissance du dossier sur internet. Ils ont déposé une observation au sujet du projet d'OAP route de Moret Nord, ils estiment que le cumul éventuel de la densité, de la typologie des maisons en bande et de la possibilité d'avoir des maisons en R+1 ne sont pas adaptées à l'environnement architectural.</p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>Les orientations architecturales données dans l'OAP ne sont qu'un cadre qui sera précisé lors du projet d'aménagement définitif. Il faut rappeler que l'OAP s'applique selon un principe de compatibilité et non de conformité. D'ailleurs, les prescriptions graphiques ne précisent ni les implantations, ni la hauteur mais seulement une densité globale. Le règlement donne quant à lui des possibilités maximales, libre au pétitionnaire, dans ce cadre donné, de faire une proposition d'aménagement.</p> <p>Toutefois, il faut préciser que les orientations prises pour cette OAP résultent d'une volonté de la mairie de satisfaire aux besoins en logements du territoire. Elle vise à proposer une nouvelle offre de logements individuels, forme urbaine encore largement plébiscitée et recherchée, mais qui soit accessible, notamment aux primo-accédants qui peinent à se loger sur le Sud Seine-et-Marne où les prix du foncier restent élevés. Les modes de vie changent également et certains acquéreurs, bien que recherchant un environnement rural et de qualité, ne souhaitent plus entretenir de grands terrains. Enfin, par cette proposition la commune s'inscrit pleinement dans le contexte actuel de limitation de l'artificialisation dont la densification des espaces urbains est une des réponses.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Le commissaire enquêteur valide et est satisfait des explications données.</p>	<p>Avis définitif de la commune</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

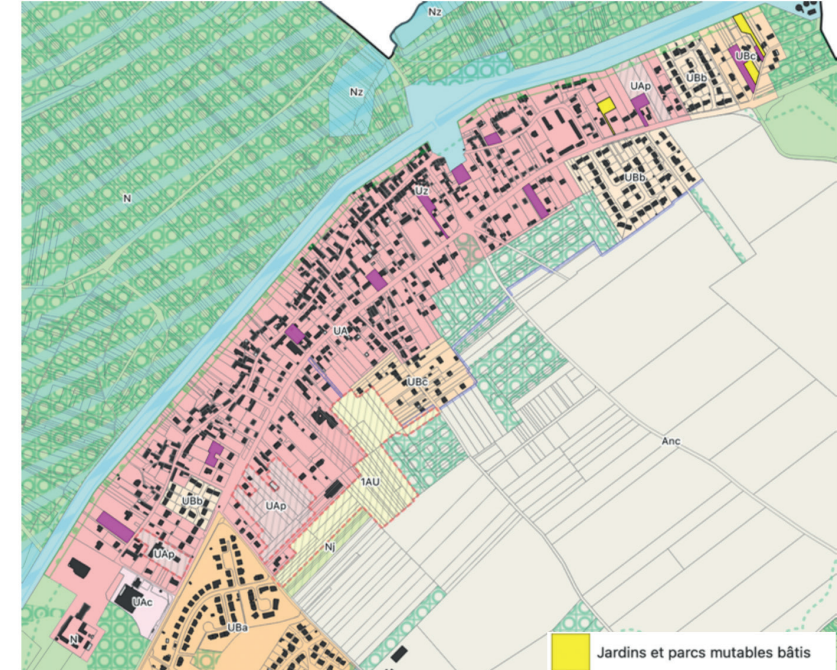


N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU																																																																																																
Sur les observations des PPA																																																																																																			
<p>A</p>	<p>La Direction Départementale des Territoire de Seine -et- Marne a émis un « avis favorable sous réserve » de la prise en compte des remarques :</p> <p>-la compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT « devra être démontrée »</p> <p>-être plus prescriptif sur la typologie des logements et leur conception bioclimatique dans l'OAP « Route de Moret Nord »</p> <p>-intégrer une analyse actualisée des potentialités de densification au regard du projet en zone UA,UB et UC. En effet, la disposition prévoyant que les nouvelles constructions au sein de la zone U, à l'exception de la zone UAp, ne pourront plus s'implanter de part et d'autre des limites séparatives, ne favorise pas la densification au sein du tissu bâti, alors que le PADD pose le principe « d'optimiser la ressource foncière tout en maintenant un cadre de vie de qualité ». Il est donc demandé la démonstration que cette mesure permet toujours « la réalisation des potentialités de densification identifiées dans l'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU »</p> <p>-ajouter en annexe une information cartographiée sur les aléas concernant le risque retrait gonflement des argiles</p> <p>Le commissaire enquêteur considère que, dans le dossier soumis à enquête, les prescriptions de la conception bioclimatique ainsi que l'adjonction de la carte de risques à l'exposition retrait gonflement des argiles, répondaient pleinement aux desiderata de la DDT sur ces deux points.</p> <p>Pour les deux autres points, un complément a été demandé dans le PV de synthèse des observations du public par le commissaire enquêteur.</p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>Les deux points concernent la même problématique : Est-ce que la mise en place des nouvelles règles et en particulier le retrait d'au moins 3m d'une des limites séparatives maintient la capacité du territoire à répondre aux enjeux de densification et notamment de combler les dents creuses relevées lors de l'approbation du PLU ?</p> <p>Pour répondre à cette question, il apparait d'abord nécessaire de faire le point sur les évolutions du territoire depuis la mise en place du PLU.</p> <p>Le tableau ci-dessous, extrait de la page 178 du rapport de présentation du PLU approuvé, recensait les potentiels offerts au sein du tissu urbain selon différentes catégories.</p> <p>On s'intéressera dans la démonstration qui suit aux « Jardins et parcs mutables » et aux « parcelles isolées - DC verte et DC orange ». Les ensembles fonciers ne sont pas considérés car soumis à OAP et classés en secteur UAp, lequel n'est pas concerné par le changement de règle.</p> <table border="1" data-bbox="891 927 2078 1222"> <thead> <tr> <th></th> <th>Surface (m2)</th> <th>Rétention</th> <th>Foncier mobilisable</th> <th>VRD (coef 20%)</th> <th>Foncier Net</th> <th>Densité nette</th> <th>Equivalent logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Potentiel en renouvellement</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Les jardins et parcs mutables</td> <td>12969</td> <td>0,7</td> <td>3890,7</td> <td></td> <td></td> <td>12</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Site Ecole maternelle+Dents Creuses attenantes</td> <td>7622</td> <td>0</td> <td>7622</td> <td>1524</td> <td>6098</td> <td>35</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;">Les dents creuses</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Hors secteur stratégique</td> </tr> <tr> <td>Parcelles isolées (=DC verte)</td> <td>9712</td> <td>0,5</td> <td>4856</td> <td></td> <td></td> <td>12</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Ensemble foncier (=DC orangé)</td> <td>11950</td> <td>0,3</td> <td>8365</td> <td>1673</td> <td>6692</td> <td>15</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Secteur stratégique</td> </tr> <tr> <td>Parcelles isolées (=DC orange)</td> <td>4450</td> <td>0,2</td> <td>3560</td> <td></td> <td></td> <td>15</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Ensemble foncier (=DC rouge)</td> <td>20897</td> <td>0</td> <td>20897</td> <td>4179</td> <td>16718</td> <td>22</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>49191</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>94</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour ce qui est des « jardins et parcs mutables », ceux repérés lors de l'approbation du PLU sont signifiés en rose sur la carte suivante :</p>		Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	VRD (coef 20%)	Foncier Net	Densité nette	Equivalent logements	Potentiel en renouvellement							10	Les jardins et parcs mutables	12969	0,7	3890,7			12	5	Site Ecole maternelle+Dents Creuses attenantes	7622	0	7622	1524	6098	35	21	Les dents creuses								Hors secteur stratégique								Parcelles isolées (=DC verte)	9712	0,5	4856			12	6	Ensemble foncier (=DC orangé)	11950	0,3	8365	1673	6692	15	10	Secteur stratégique								Parcelles isolées (=DC orange)	4450	0,2	3560			15	5	Ensemble foncier (=DC rouge)	20897	0	20897	4179	16718	22	37				49191				94	<p>Avis définitif de la commune</p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p>La démonstration a été ajoutée à la notice de présentation au point n°5 sous le titre " Analyse de la capacité du territoire à répondre aux enjeux de densification, portés notamment par les documents supra-communaux (SCOT, SDRIF) et aux comblements des dents creuses relevées lors de l'approbation du PLU ". Les corrections ont été ajoutées au point n°1 sur le calcul des "jardins et parcs mutables".</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice (p.13 ; 31 à 36 ; 42)</p>
	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	VRD (coef 20%)	Foncier Net	Densité nette	Equivalent logements																																																																																												
Potentiel en renouvellement							10																																																																																												
Les jardins et parcs mutables	12969	0,7	3890,7			12	5																																																																																												
Site Ecole maternelle+Dents Creuses attenantes	7622	0	7622	1524	6098	35	21																																																																																												
Les dents creuses																																																																																																			
Hors secteur stratégique																																																																																																			
Parcelles isolées (=DC verte)	9712	0,5	4856			12	6																																																																																												
Ensemble foncier (=DC orangé)	11950	0,3	8365	1673	6692	15	10																																																																																												
Secteur stratégique																																																																																																			
Parcelles isolées (=DC orange)	4450	0,2	3560			15	5																																																																																												
Ensemble foncier (=DC rouge)	20897	0	20897	4179	16718	22	37																																																																																												
			49191				94																																																																																												


// 2016



// 2023



N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
A (s)		<p>• 3 constructions se sont réalisées sur les 5 fléchées par le PLU en 2016. Tous les potentiels restants possèdent un minimum de 15m de façade, ce qui laisse de larges possibilités d’implantation pour répondre à l’objectif restant de 2 logements au sein des « jardins et parcs mutables », même avec un retrait de 3m de l’une des limites latérales et avec la limite de fond de parcelle. Par ailleurs, à l’issue de la mise à jour, le potentiel de 5 logements reste intact pour les années à venir car, outre la suppression des surfaces déjà bâties, d’autres évolutions sont apportées au potentiel des « jardins et parcs mutables » :</p> <p>Contrairement à ce qui a été indiqué dans la notice de présentation (p.13) de la présente modification n°2, la totalité des surfaces initialement inscrites dans l’OAP et dans le secteur UAp n’intègrent pas le potentiel des « jardins et parcs mutables » car</p>	

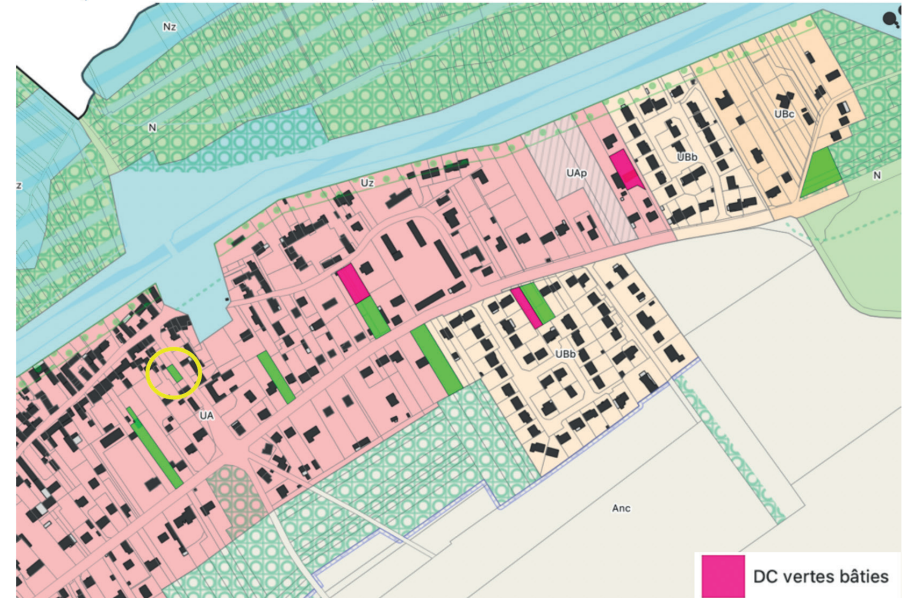
N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
A (s)		<p>trois des arrières de parcelles ne possèdent pas d'accès direct à la voie (en pointillé sur l'image ci-dessous), ce qui était un des critères pour être considéré comme un potentiel lors de la mise en place du PLU (voir p. 108 et 109 du rapport de présentation du PLU de 2016). Ainsi, seule un jardin intègre ce potentiel (en rose plein) pour une surface de 1 091m².</p> <p>La notice sera corrigée en ce sens.</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur UBc à l'extrême Nord du tissu urbain, le PLU avait repéré des potentiels en bordure de voie uniquement. Or, il s'avère que ces potentiels ne correspondent pas à ce qui se réalise mais sont en réalité support de la voirie d'accès, la construction se réalisant en fond de parcelle. Le potentiel restant est donc ajusté. 	

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
A (s)		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>// 2016</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>// 2023</p> </div> </div> <p>Le potentiel des « jardins et parcs mutables » ajusté s’élève donc à 13 624m² (au lieu de 11 334m² en 2016) et présente toujours un potentiel de 5 constructions. La modification de la règle est donc sans incidence sur ce potentiel.</p> <p>Pour ce qui est des dents creuses orange (au sein du secteur stratégique), elles ne concernaient que 3 secteurs potentiels en 2016 :</p> <p>// 2016</p> 	

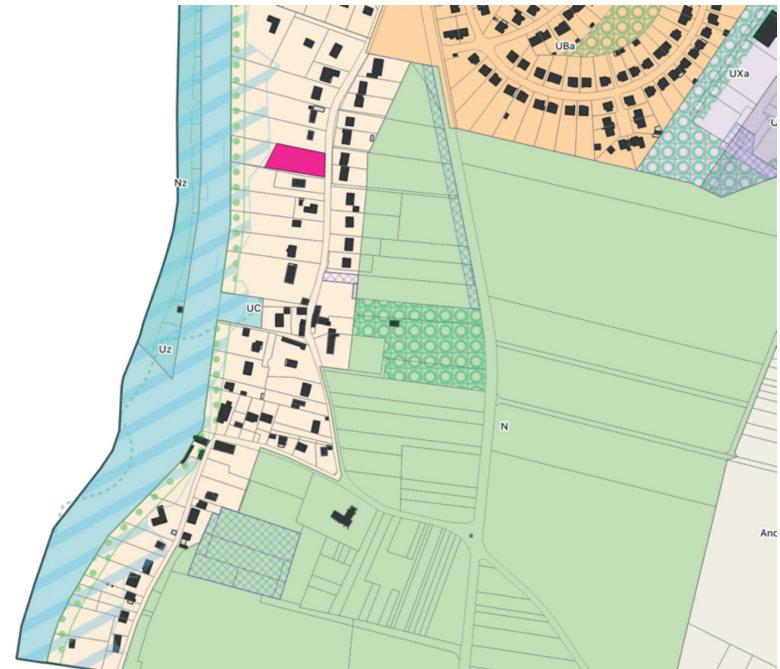
N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
		<p data-bbox="853 209 931 236">// 2023</p>  <p data-bbox="875 1011 1675 1075">Une des parcelles a été bâtie accueillant 2 constructions sur les 5 potentiellement identifiées.</p> <p data-bbox="875 1091 1675 1444">Sur les deux restantes, une est directement impactée par la nouvelle règle (entourée en rouge ci-dessus), puisqu'avec seulement 7m de façade, le retrait obligatoire de 3m minimum désormais imposé rend inconstructible cette parcelle. Les 767m² qu'elle représentait sont donc à supprimer du potentiel en dent creuse. Néanmoins, si isolée elle ne peut être bâtie, cette parcelle pourrait un jour, servir de support à une voie d'accès aux fonds de jardins dans lesquels un projet de construction pourrait trouver sa place. Cette possibilité n'avait pas été retenue au PLU, ni aujourd'hui, car ces fonds de jardins ne disposent pas, individuellement, d'accès direct à la voie.</p>	

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
A (s)		<p>L'autre parcelle restante, avec plus de 20m de façade et plus de 45m de profondeur, maintient la possibilité d'accueillir une voire deux constructions.</p> <p>Le potentiel mis à jour indique donc 2 constructions possibles dans les dents creuses soit seulement une de moins que le potentiel estimé en 2016.</p> <p>//2016 (secteur Nord – Route de Moret)</p>  <p>// 2016 (Secteur Sud – Fromonville)</p> 	

// 2023(secteur Nord – Route de Moret)



// 2023 (Secteur Sud – Fromonville)



N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
A (s)		<p>5 constructions ont été réalisées au sein des dents creuses vertes sur un potentiel estimé à 6. Parmi les potentiels restants, une seule parcelle est rendue inconstructible par la mise en place de la nouvelle réglementation (entourée en jaune ci-dessus). Cependant, bien qu'ayant été repérée en 2016, un projet était déjà difficilement envisageable sur ce terrain. Il s'agit d'une parcelle de seulement 154m², rue de Grez (RD40D), dont l'accessibilité est peu aisée voire dangereuse sur cette rue très passante. Cette dernière est donc retirée du potentiel initialement identifié.</p> <p>Les autres potentiels repérés possèdent tous une profondeur suffisante et au moins 10m de façade, pour permettre, même en observant un recul minimal de 3m, de réaliser une construction ou plusieurs constructions selon les cas, soit en façade, soit en pignon. Sur les parcelles les moins larges mais longues, une implantation en pignon pourra être privilégiée afin de maintenir le retrait sur une des limites latérales mais la construction reste tout à fait possible et permettrait même de maintenir l'implantation traditionnelle du tissu ancien Moncourtois comme cela a été démontré dans la notice.</p>	

// Exemple d'implantation sur Montcourt avec un terrain possédant une façade de 11m.



// Potentielle implantation sur une parcelle de 10m de façade pour une maison de 100m² en R+c (6,5m au faitage)



N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
A (s)		Le potentiel mis à jour pour les dents creuses vertes montre que 4 constructions sont encore réalisables, 6, si on imagine que chaque unité foncière repérée est bâtie, tandis qu'une seule serait nécessaire d'ici à la fin de la vie du PLU pour respecter les prévisions de 2016.	

// Rappel des potentiels de logements estimés par le PLU de 2016 dans les espaces à densification spontanée (Parcs et jardins mutables ; dents creuses isolées – vertes et oranges)

	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	VRD (coef 20%)	Foncier Net	Densité nette	Equivalent logements	
Les jardins et parcs mutables	12969	0,7	3890,7			12	5	
Les dents creuses								
Hors secteur stratégique								
Parcelles isolées (=DC verte)	9712	0,5	4856			12	6	
Secteur stratégique								
Parcelles isolées (=DC orange)	4450	0,2	3560			15	5	
Total des logements estimés pour 2016-2026 dans les espaces ci-dessus								16

// Tableau mis à jour par la modification n°2 en juin 2023

	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	VRD (coef 20%)	Foncier Net	Densité nette	Equivalent logements	
Les jardins et parcs mutables	13624	0,7	4087,2			12	5	
Les dents creuses								
Hors secteur stratégique								
Parcelles isolées (=DC verte)	6654	0,5	3327			12	4	
Secteur stratégique								
Parcelles isolées (=DC orange)	1303	0,2	1042			15	2	
Total des logements estimés pour 2016-2026 dans les espaces ci-dessus								16
Constructions réalisées entre 2016 et 2023 dans les secteurs ci-dessus								10
Total des logements restants à réaliser								6
Total des logements estimés encore réalisables à l'issue de la modification n°2								10

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & commentaires du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
A (s)		<p>Cette démonstration montre d'une part que le territoire a encore de larges possibilités de densification et d'autre part, que le changement de règle n'a que peu d'impact sur les potentiels identifiés puisque les surfaces restent suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. La nouvelle règle ne remet pas en cause les objectifs de densification et de nouveaux logements qu'avait estimé le PLU en 2016 mais cherche seulement à produire une densification compatible avec le maintien de la structure urbaine traditionnelle et l'identité villageoise de Montcourt-Fromonville. Enfin, il faut rappeler que le règlement modifié a gardé une possibilité de déroger à la règle nouvelle du H/2 et 3m minimum. Pour les projets « <i>d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée</i> », notamment ceux comprenant plusieurs logements, la municipalité pourra autoriser l'implantation des constructions de limite à limite (habitat individuel en bande par exemple). Cette dérogation permet de garder une souplesse dans l'application de la règle et de permettre, ponctuellement et toujours en cohérence avec l'identité du village, une densification plus importante.</p> <p>Commentaire du commissaire enquêteur</p> <p>Dans sa réponse, intégrée en complément dans le corps du PV de synthèse des observations, la commune note que ces deux points concernent la même problématique de densification notamment par comblement des dents creuses en particulier grâce aux nouvelles règles de retrait par rapport aux limites séparatives. La démonstration de la commune est supportée par, d'une part, une analyse fine parcelle par parcelle de l'état des lieux des opérations réalisées depuis l'approbation du PLU en 2016, et d'autre part, une étude détaillée largement illustrée des potentialités après la modification du règlement soumise à enquête. Il en ressort que le potentiel est augmenté de 4 logements par rapport à une estimation d'origine de 16 et il est souligné que le règlement prévoit des dérogations pour des projets « <i>d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée</i> ».</p> <p>Le commissaire enquêteur est convaincu et satisfait par les explications données qui répondent d'une façon circonstanciée à la demande exprimée par la DDT</p>	

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2

[...]

" 1/ En ce qui concerne la procédure :

Elle a pris en compte les dispositions réglementaires, le code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 à 19, R.123-1 et suivants, conformément à l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 relatifs à l'enquête publique et le code de l'urbanisme notamment les articles L.153-19 et R.153-8 relatifs à la soumission à enquête publique du PLU arrêté et à la composition du dossier soumis à enquête.

L'enquête a été menée dans les règles, sur une durée de 30 jours consécutifs et aucun incident notable n'a été relevé pendant toute sa durée.

Outre l'affichage réglementaire, la commune a informé la population, sur son site internet pendant toute la durée de l'enquête et sur le site Panneau Pocket, à partir du 28 juin, par mise en ligne de l'affiche réglementaire.

Les parutions légales ont été régulièrement effectuées, Le nombre de visites bien que relativement faible a montré que l'information faite par les différents canaux utilisés, en surplus de l'affichage et des publications presses réglementaires a été efficace

2/ le projet est compatible avec les différents plans et programmes

Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique est compatible avec les possibilités de densification du tissu urbain identifiées dans la cadre de l'élaboration du PLU et avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 4 octobre 2016 en répondant à l'objectif de proposer « une offre de logements diversifiés pour relancer le dynamisme démographique »

D'une façon générale, le projet de modification du PLU n'affecte pas la compatibilité avec les différents plans et programmes supra-communaux :

- SCoT Nemours Gâtinais approuvé le 5 juin 2015 et en cours de révision, la modification de PLU permettant une augmentation du potentiel de logements destinés en priorité aux jeunes en début de parcours résidentiel et aux seniors

-SDAGE Seine Normandie 2022-2027, la modification du PLU permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales en limitant les obstacles à l'écoulement

3/ le projet comprend d'autre part les éléments suivants qui participent également à motiver l'avis personnel du commissaire enquêteur :

3.1 / Quant à la qualité du dossier soumis à enquête publique

La présence en annexe, d'une information cartographiée sur les aléas concernant le risque de retrait gonflement des argiles, permet l'information du public sur un sujet très sensible pour les pétitionnaires et leurs projets de construction.

Les documents graphiques tels que présentés dans le dossier présentent un défaut de clarté de repérage pour les utilisateurs lié à l'absence de représentation du pont sur le canal du Loing,

L'ensemble du dossier présenté est un peu confus en l'absence d'un sommaire général.

Dans son mémoire en réponse, la commune, en réponse à l'observation du commissaire enquêteur, s'est engagée à prendre en compte ces deux points pour le dossier d'approbation ce qui permettra une meilleure compréhension des utilisateurs non avertis.

3.2 / Quant aux observations recueillies

La commune a pris l'engagement dans son mémoire en réponse d'intégrer les demandes expresses de modification de la DDT telles qu'elles ont été détaillées dans le texte du PV des observations ; ceci, de l'avis du commissaire enquêteur clarifiera et complètera d'une manière satisfaisante les règles de construction consécutives à la modification soumise à l'enquête publique.

3.3 / Quant aux impacts sur l'environnement :

Le projet de modification n°2 du PLU n'entraîne aucun impact sur l'activité agricole, pas plus que sur les Espaces Boisés Classés, ou sur la bande d'Espace Vert Protégé le long du canal du Loing La réduction de surface constructible de l'OAP Route de Moret Nord couplée à ne augmentation de densité de logements est conforme à l'objectif de diminution de consommation d'espaces de la future loi Zéro Artificialisation Nette

Les évolutions engagées par le projet de modification n°2 du PLU n'emportent pas de conséquences négatives ni sur le patrimoine architectural et urbain ni sur les paysages

La typologie des logements et leur conception bioclimatique dans l'OAP Route de Moret Nord, précisée finement dans une liste de dispositions qui seront ajoutées à l'OAP, permettra d'améliorer globalement les bilan thermique des logements et de minimiser leur impact sur l'environnement

Le projet de modification n°2 du PLU ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires sur le territoire de la commune

L'Autorité Environnementale, au vu de l'ensemble des informations présentées dans le dossier transmis, a délibéré que la modification n°2 du PLU de Moncourt-Fromonville « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement», ce qui illustre l'absence en la matière d'impact négatif sur l'environnement du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique

En conclusion le commissaire enquêteur :

Émet un avis favorable avec deux recommandations

Recommandations :

- compléter les deux documents graphiques en y faisant figurer le pont sur le canal du Loing
- reprendre/compléter la numérotation des différents documents et les reporter dans un sommaire

Réponse de la commune

Un sommaire a été ajouté au dossier de modification n°2 avec une numérotation. Les pages de garde des documents ont également été retravaillées pour plus de clarté.

Quant au pont sur le canal du Loing, cela est dû au fond de plan cadastral et à sa représentation. Le pont ne constitue pas une limite parcellaire. Il n'est pas du ressort de la commune de modifier ce fond de plan. Cependant, la présence du pont sera signalée par un pictogramme pour répondre à la demande des utilisateurs et du commissaire-enquêteur.

