



Mosaïque Urbaine



Commune de

MONCOURT-FROMONVILLE

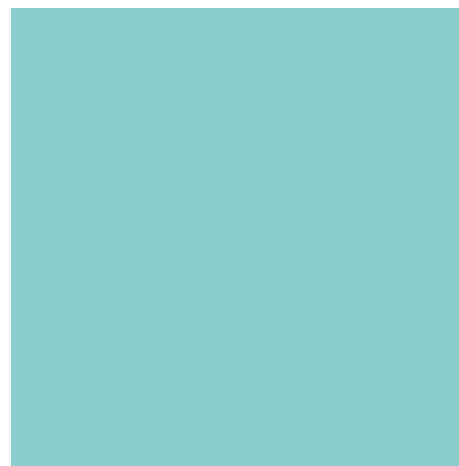
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Vu pour être annexé
à la délibération
du 15.09.2023
approuvant
la modification n°2 du PLU

Le Maire,
Maxime LABELLE



SOMMAIRE

Préambule	5
Renseignements généraux	7
Justification du choix et rappel de la procédure de modification	8
Exposé des motifs & contenu de la modification	11
1 Modification de la zone UAp de la route de Moret	12
2 Mettre en cohérence les hauteurs de clôtures en zone UB	22
3 Autoriser les toitures à 4 pans	25
4 Mieux gérer la création des accès sur l'espace public	27
5 Améliorer la cohérence des implantations des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant	30
6 Mieux prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles	40
Compatibilité avec les documents supra-communaux	42
Incidences sur l'environnement	43
Procédure	47
Décision du Maire	48
Avis de la MRAe	50
Approbation de la modification	52

+ 1. Préambule



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de Moncourt-Fromonville
Monsieur le Maire - Maxime LABELLE
Château de Moncourt - Route de Moret
77 140 MONCOURT-FROMONVILLE

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Moncourt-Fromonville a été approuvé le 04/10/2016.
Il a fait l'objet d'une procédure de modification (simplifiée) n°1 approuvée le 14/12/2021.
La présente procédure constitue la 2^{ème} modification du document.

Objet de la modification

La présente modification vise notamment à :

- Modifier la délimitation de la zone UAp de la route de Moret et de l'OAP correspondante afin de permettre la réalisation d'un projet de logements,
- Modifier et mettre en cohérence les hauteurs maximales de clôture en zone UB,
- Autoriser les toitures à quatre pans,
- Mieux gérer la création des accès sur l'espace public,
- Améliorer la cohérence des implantations des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant (zones U) au regard de ses caractéristiques actuelles.



JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 04/10/2016 ,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

En l'occurrence, l'une des modifications vise à revoir le périmètre du secteur UAp de la route de Moret pour en diminuer la surface actuellement prévue au PLU tout en augmentant le nombre de logements maximum autorisés initialement dans l'OAP de plus de 20%. De plus, l'amélioration de la cohérence des implantations des constructions nouvelles en zone U passe par une modification des règles d'implantation entraînant une diminution des possibilités de construire.

La présente procédure entre donc dans le champ de la modification dite "de droit commun" avec enquête publique.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 5 janvier 2023.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen*



et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Par décision n° MRAe AKIF-2023-027 en date du 16/03/2023, l'Autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées. Les avis et un mémoire de réponses, le cas échéant, sont joints au présent dossier.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 12 mai au 10 juin 2023.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 septembre 2023.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Moncourt-Fromonville étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

+ 2. Exposé des motifs & contenu de la modification



1 | MODIFICATION DE LA ZONE UAP DE LA ROUTE DE MORET

Objet & justifications

La municipalité souhaite par le biais de la présente modification, réajuster le périmètre d'une part, et les dispositions graphiques et écrites d'autre part, du secteur UAp de la route de Moret.

En premier lieu, il s'agit donc de réajuster le périmètre actuel de la zone afin de s'adapter à la réalité de la disponibilité foncière du territoire. En effet, dans sa délimitation actuelle, le secteur UAp (secteur de projet au sein de la zone urbaine) de la route de Moret intègre des arrières de parcelles, des jardins, dont il avait été estimé à l'époque de la rédaction du PLU, qu'ils pourraient faire l'objet de division afin de constituer un ensemble foncier plus important et permettre la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble. C'est pourquoi, cet ensemble d'environ 1,2ha composé de 5 parcelles, était couvert par une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) et soumis à un aménagement d'ensemble. Or, depuis la mise en place du PLU en 2016, plusieurs constructeurs se sont intéressés à ce secteur sans qu'aucun projet ne puisse aboutir faute de volonté des propriétaires de vendre les arrières de terrains en question.

D'une manière générale, les secteurs d'aménagement pointés par le PLU ont peu évolués depuis 2016, les sites Marie-France Est et Ouest n'ont pas bougé, ni le secteur de l'école maternelle bien que la modification (simplifiée) n°1 ait permis la libération de deux terrains à bâtir. Quelques dents creuses se sont comblées mais, la commune peine à accueillir de nouveaux logements et de nouveaux habitants. Pour preuve, les données INSEE (ci-contre) qui montre la pente descendante sur laquelle se trouve la commune depuis 2008 avec une variation annuelle de population entre 2013 et 2019 de -0,7%. En 2020 (chiffre sorti au 1er janvier 2023), la commune continue de perdre des habitants passant de 1958 habitants en 2019 à 1943 en 2020. On relève également la baisse constante des moins de 14 ans entraînant pour la commune une difficulté au niveau des effectifs scolaires. En 2017, une classe de l'école maternelle a dû être fermée et n'a, depuis, pas pu être réouverte.

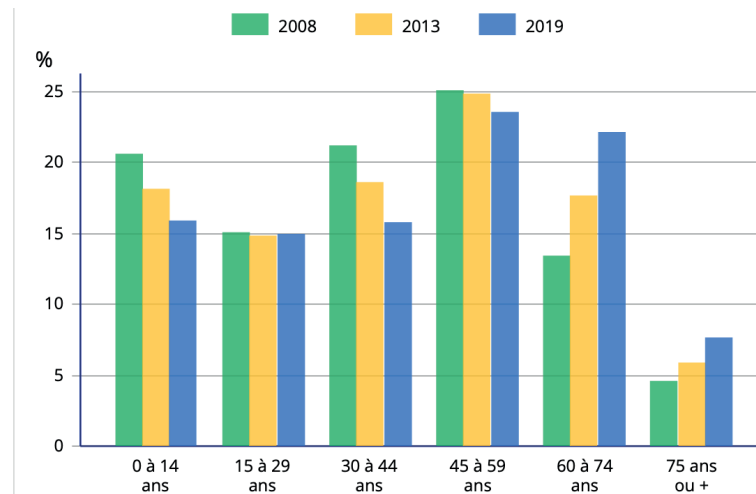
Le territoire a besoin de nouvelles constructions et en particulier de développer une offre pour les primo-accédants. En effet, les prix relativement élevés sont un des freins à l'installation pour de nombreux ménages qui débutent leur parcours résidentiel et les terrains repérés en dents creuses sont, à l'heure actuelle, conservés par leurs propriétaires ou trop chers au regard des surfaces proposées.

C'est pourquoi, la municipalité entend modifier le périmètre de la zone UAp afin de sortir les arrières de parcelles qui bloquent aujourd'hui la réalisation d'un projet sur ce secteur. Les dispositions graphiques et écrites de l'OAP sont modifiées en conséquence et visent à permettre la réalisation d'un projet moins ambitieux mais plus cohérent et à la densité légèrement plus élevée qui permettra la réalisation de petites parcelles, plus accessibles aux jeunes en début de parcours résidentiel.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	500	614	1 510	2 183	2 231	2 113	2 046	1 958
Densité moyenne (hab/km²)	61,2	75,2	184,8	267,2	273,1	258,6	250,4	239,7

HISTORIQUE DE LA POPULATION DE 1968 À 2019

Source : INSEE, RP1967 à 2019



ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR ÂGE ENTRE 2008 ET 2019

Source : INSEE, RP2008 à 2019

Le secteur UAp de la route de Moret s'étend actuellement sur 1,2ha. L'OAP proposait l'accueil de 10 logements individuels, soit une densité brute d'environ 12,5 log/ha (densité nette d'environ 15 log/ha).

Trois arrières de parcelles sont retirés de ce secteur pour les raisons évoquées précédemment et une zone tampon est maintenue avec la maison actuelle située en bordure de la zone et dont le terrain est en partie rattaché au secteur UAp. Ainsi, 5 300m² sont retirés du secteur UAp et réintègrent la zone UA. Le fond de parcelle possédant un accès direct sur la route de Moret (n°1 sur le plan ci-contre et d'une surface de 1 091m²) intègre le potentiel des jardins et parcs mutables, des potentiels difficilement mobilisables et qui font l'objet d'une rétention foncière importante. Par contre, les deux autres secteurs déclassés (n°2 et 3) ne sont plus considérés comme des potentiels. En effet, l'accès direct à une voie était un des critères pour être considéré comme un potentiel lors de la mise en place du PLU en 2016 (voir p. 108 et 109 du rapport de présentation du PLU de 2016). En maintenant la même logique, ils ne peuvent donc être considérés comme tel aujourd'hui.

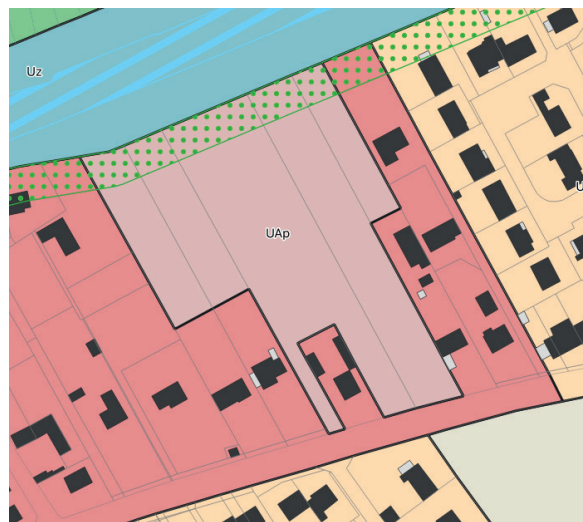
Le nouveau secteur UAp ainsi défini propose une surface de 6 700m² dont 880m² sont maintenus en Espace Vert Protégé (EVP) en bordure du canal. A noter que la bande EVP reste inchangée dans le cadre de la présente modification.

Sur ce nouveau périmètre, il est désormais prévu l'accueil de 10 à 14 logements individuels (type maison de ville, maison en bande...) soit une densité brute d'environ 15 à 20 log/ha. La densité nette oscillera quant à elle entre 25 et 28 log/ha.

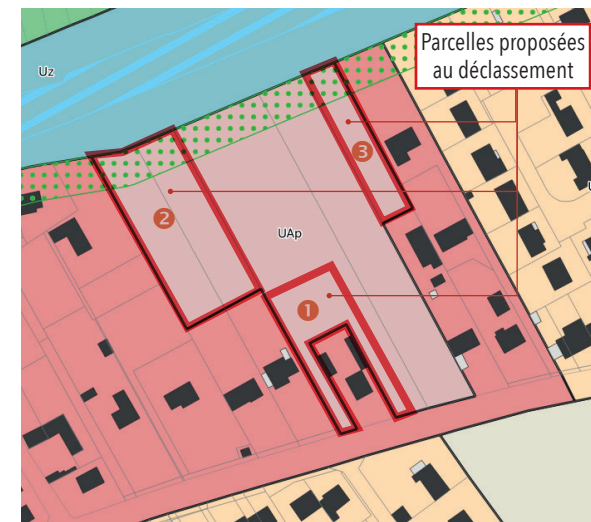
La nouvelle OAP (voir page suivante) propose de réunir les espaces dédiés aux circulations, routière comme piétonne et cycle, en bordure Est du site au sein d'un corridor paysager permettant de garder une perspective depuis la route de Moret vers le canal. Ce corridor fera également le lien avec la zone naturelle de l'étang sec au Sud du site. En effet, l'une des caractéristiques du tissu Montcourtois est ce linéaire bâti le long de la route de Moret, presque continu, qui tourne le dos au paysage du canal et qui ferme complètement l'espace. La proposition de l'OAP est donc de maintenir une large ouverture visuelle dans le tissu et de faciliter les connexions piétonnes et cycles avec le chemin de halage du canal bien plus agréable que la route de Moret.

Les constructions quant à elles, se positionneront en partie Ouest, le long de la voie d'accès et autour d'une placette. Les pourtours de la zone devront être plantés pour assurer une couture paysagère avec les constructions existantes. Le fond de la zone, préservé par l'EVP, sera à maintenir et à valoriser, cette zone assurant une transition douce avec le canal.

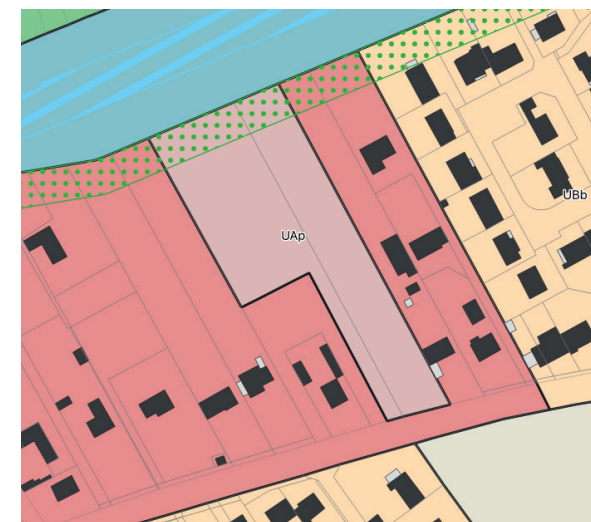
Cette évolution du PLU est compatible avec les orientations et objectifs du PADD adopté le 4 octobre 2016.



PÉRIMÈTRE ACTUEL DU SECTEUR UAP



PÉRIMÈTRE DE LA ZONE 1AU SUR CADASTRE ET PHOTO AÉRIENNE ACTUELS (2022)



PÉRIMÈTRE DU SECTEUR UAP APRÈS MODIFICATION





Elle permettra en effet de répondre notamment à l'objectif 1a " *Une offre en logement diversifiée pour relancer le dynamisme démographique*" qui porte l'ambition de création de 166 logements à horizon 2030, d'autant qu'à ce jour la commune n'a accueilli que 24 logements supplémentaires (16 déjà réalisés + 7 en cours de réalisation) et que, comme cela a déjà été évoqué, elle peine à voir se concrétiser les projets visés par le PLU.

Ramené à une échelle annuelle, la commune, pour respecter son objectif de 166 logements, devrait accueillir environ 13 logements par an. Depuis 2017 (le PLU ayant été adopté fin 2016), la commune aurait donc déjà dû enregistrer environ 78 nouveaux logements. Avec ses 24 logements, elle reste donc loin des prévisions et même si la réalisation d'un projet d'aménagement conséquent pourrait rapidement faire évoluer ce chiffre, la situation, à mi-parcours du PLU et après 6 ans d'application, affiche un retard sur la production de nouveaux logements.

La présente modification n'entraîne donc pas une véritable augmentation du potentiel de logement initialement porté par le PLU mais la réalisation de ce projet route de Moret permettrait au contraire de combler le retard accumulé jusque là. Quand bien même, l'ensemble des autres potentiels seraient réalisés à horizon 2030, l'augmentation resterait mineure.

D'un côté le secteur UAp, bien que réduit, permettra la réalisation de 14 logements maximum au lieu des 10 initialement prévus, soit seulement 4 logements supplémentaires. De l'autre, la modification libérera trois fonds de jardins, potentiel pour lequel le PLU dans son calcul global des besoins du territoire, appliquait une rétention foncière de 70% (voir p. 175 du RP), soit à horizon 2030 l'hypothèse qu'une seule construction pourrait voir le jour.

Au total, par rapport à l'objectif initial, la présente modification pourrait, et cela reste hypothétique, augmenter l'objectif initial de 5 logements, ce qui reste mineur. D'autant que cette augmentation reste circonscrite au sein du tissu urbain existant et qu'elle répond aux objectifs de densification portés par le PLU mais aussi par les documents supra-communaux : SCoT, SDRIF...

La proposition de réalisation de logements individuels sur de petites parcelles permettra également de répondre à l'objectif de diversification de l'offre de logements du PADD, offre qui doit s'adapter notamment aux besoins des seniors ou des jeunes en début de parcours résidentiel. Elle apportera aussi une réponse à l'objectif de diversification des formes urbaines, plus denses mais valorisant la place des espaces publics et des espaces de convivialité.

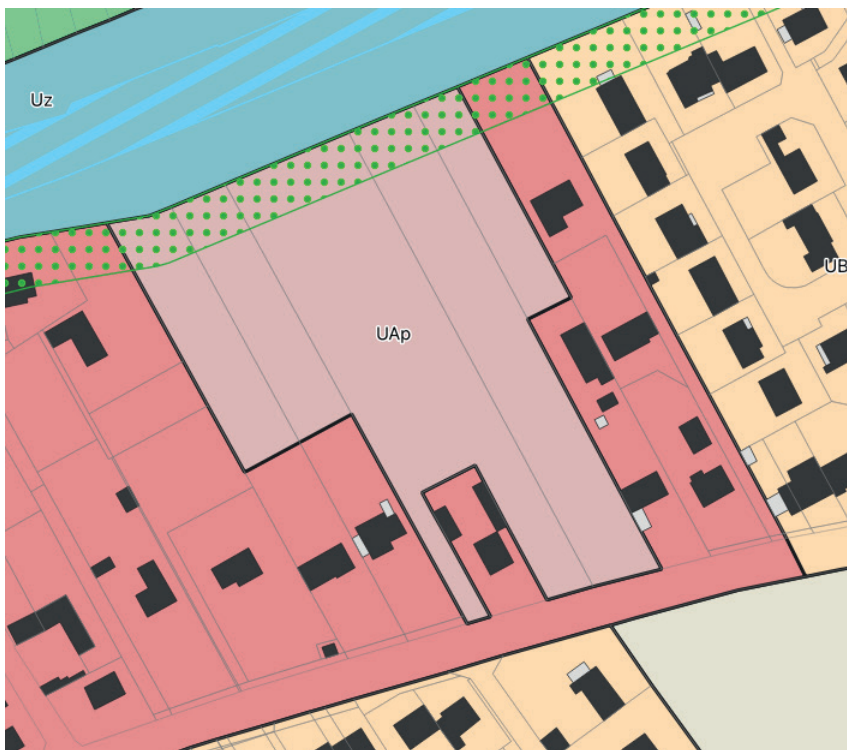
Enfin, la présente modification répondra aussi aux objectifs de préservation du cadre de vie et du paysage en assurant la préservation du paysage en bord de canal, le maintien d'une perspective paysagère...



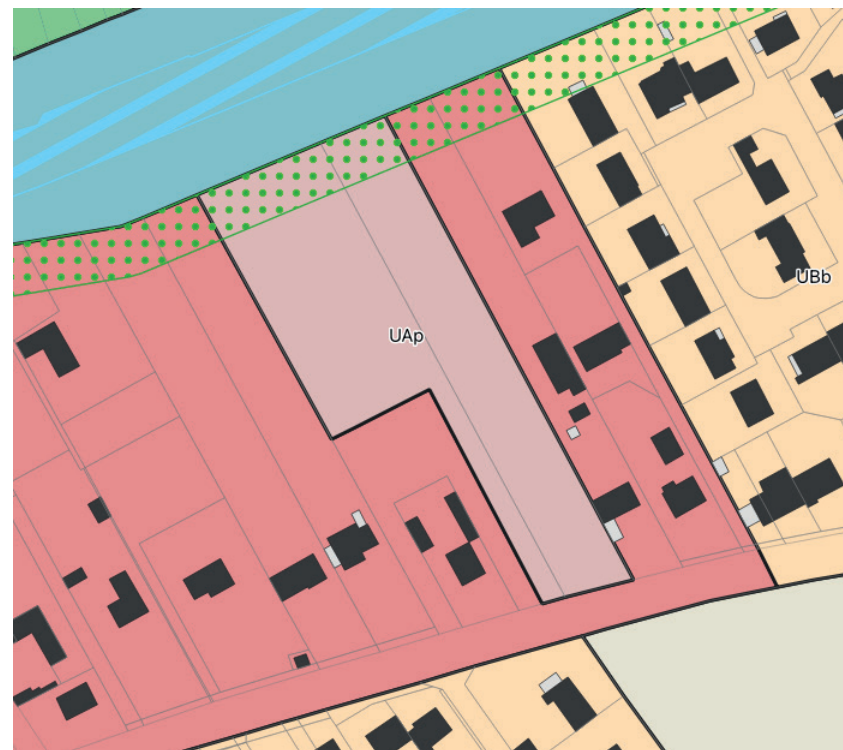
Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°2



Zonage APRES la modification n°2



Évolution du rapport de présentation

La présente notice tient lieu d'annexe au rapport de présentation. Elle expose les différents points de la modification, les justifie, notamment au regard des justifications actuelles du PLU et pointe les évolutions portées aux différentes pièces actuellement en vigueur. Cependant, pour assurer une meilleure lecture des évolutions au fil du temps, certains éléments sont mis à jour comme notamment le tableau des surfaces.

Évolution du tableau des surfaces

La présente modification entraîne le reclassement de 5 300m² du secteur UAp vers la zone UA générale.

Tableau des surfaces AVANT la modification n°2

PLU			
ZONES	SECTEUR	Ha	%
UA	UA	43,00	5,3%
	UAc	1,13	0,1%
	UAp	3,70	0,5%
UB	UBa	25,59	3,2%
	UBb	9,60	1,2%
	UBc	5,07	0,6%
UC		9,58	1,2%
UZ		17,05	2,1%
UX	UXa	3,48	0,4%
	UXb	6,05	0,8%
TOTAL ZONES Urbaines		124,25	15,4%
1AUx		3,91	0,5%
1AU		3,93	0,5%
TOTAL ZONES A Urbaniser		7,84	1,0%
A	Anc	246,11	
TOTAL ZONES Agricoles		246,11	30,6%
N	N	413,29	51,4%
	Nj	0,70	0,1%
	Nz	12,25	1,5%
TOTAL ZONES Naturelles		426,24	53,0%
SUPERFICIE TOTALE		804,44	100%
EBC		346,22	43,0%

Tableau des surfaces APRES la modification n°2

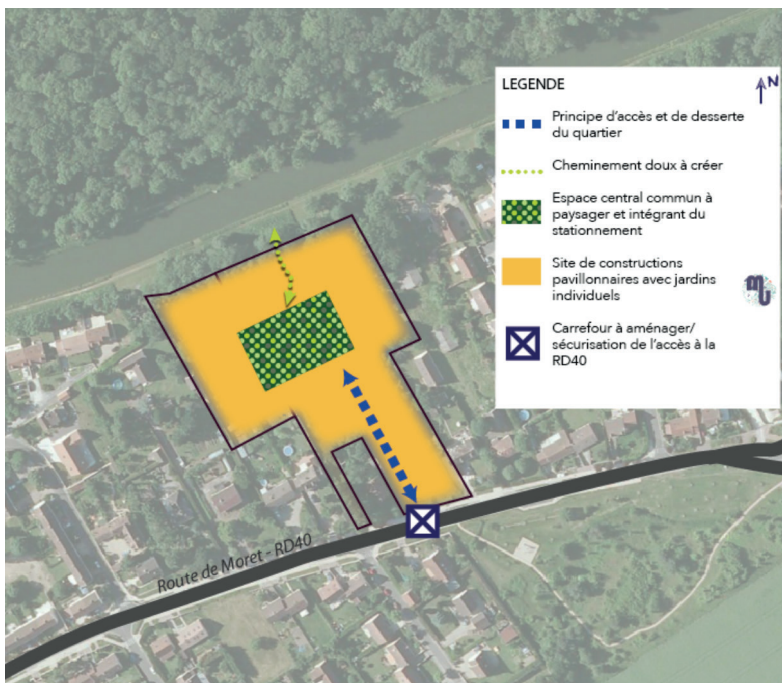
PLU			
ZONES	SECTEUR	Ha	%
UA	UA	43,53	5,4%
	UAc	1,13	0,1%
	UAp	3,17	0,4%
UB	UBa	25,59	3,2%
	UBb	9,60	1,2%
	UBc	5,07	0,6%
UC		9,58	1,2%
UZ		17,05	2,1%
UX	UXa	3,48	0,4%
	UXb	6,05	0,8%
TOTAL ZONES Urbaines		124,25	15,4%
1AUx		3,91	0,5%
1AU		3,93	0,5%
TOTAL ZONES A Urbaniser		7,84	1,0%
A	Anc	246,11	
TOTAL ZONES Agricoles		246,11	30,6%
N	N	413,29	51,4%
	Nj	0,70	0,1%
	Nz	12,25	1,5%
TOTAL ZONES Naturelles		426,24	53,0%
SUPERFICIE TOTALE		804,44	100%
EBC		346,22	43,0%



Évolution de l'OAP

Évolution graphique

OAP graphique AVANT la modification n°2



OAP graphique APRES la modification n°2



Évolution rédactionnelle

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Texte de l'OAP AVANT/APRES la modification n°2

Desserte et accès

Un seul accès sera créé sur la route de Moret. La desserte du site se fera par conséquent en impasse depuis cet accès. ~~Cet accès~~ **Il** devra faire l'objet d'une concertation avec l'ARD de Moret-Veneux. **Le linéaire de voirie devra être accompagné de plantations.**

Une voie piétonne **et cycles longera le côté Est du site et** permettra de créer un lien **entre** avec les bords du canal et le chemin de halage **au nord, le projet d'aménagement et la route de Moret au centre et la zone naturelle de l'étang sec au Sud. Dans la mesure du possible, cette voie devra être ouverte au public permettant la création d'une nouvelle transversale et faciliter les parcours des mobilités actives.**

La future placette devra intégrer un espace de stationnement pour les vélos (arceaux, rack...) facilement accessible et permettant l'accroche par des dispositifs sécurisés.

Composition urbaine

La composition du site s'organise **comme suit** :

- **Côté Est, seront réunis les espaces dédiés aux circulations, routière comme piétonne et cycle, au sein d'un corridor paysager permettant de garder une perspective depuis la route de Moret vers le canal. Ce corridor fera également le lien avec la zone naturelle de l'étang sec au Sud du site.**
- **Côté Ouest de la voie de desserte, l'espace sera dédié à l'accueil des nouvelles constructions (maisons individuelles type maisons de ville, maisons en bande...). Elles se répartiront le long de la voie d'accès et autour d'une placette. Cette placette pourra intégrer des stationnements et servira d'espace de retournement des véhicules. Néanmoins son statut fonctionnel ne devra pas éclipser son rôle d'espace de rencontres et de convivialité au sein du site. Son aménagement devra donc tenir compte de ce double objectif.**
- **Les pourtours de la zone devront être plantés et assurer une zone tampon avec les constructions existantes.**
- **Le fond de la zone, couvert par un espace vert protégé (EVP), devra être maintenu comme un espace végétalisé et garder son rôle de transition douce avec le canal.**



autour d'une cour centrale, lieu de convivialité mais aussi fonctionnel puisqu'il doit intégrer les espaces de circulations et de stationnement. Il ne doit cependant pas être considéré comme un seul parking mais comme un élément fondamental de la cohésion et de l'organisation du site, comme point principal du projet.

Les constructions se répartissent autour de cette cour commune et forment une couronne de logements, en U, groupés et accolés de préférence mais pouvant aussi être individualisés.

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions - qualité architecturale, volumétrie - devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

La cour commune **composition paysagère du site** devra intégrer des plantations, et notamment des arbres de hautes tiges pour offrir des espaces de repos ombragés. Les espaces libres pourront, dans la mesure du possible, être enherbés pour proposer une végétalisation de l'espace mais aussi pour assurer une infiltration des eaux de pluie.

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.

Des jardins privés en arrière des constructions devront être prévus pour le confort des habitants mais aussi pour compléter la trame verte urbaine du site.

Approche bioclimatique du projet

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...

Programme de logements

- Nombre de logements attendus : 10 à 14 logements
- Densité nette préconisée : 15 log/ha
 - Densité brute : 15 à 20 log/ha
 - Densité nette : 25 à 28 log/ha



2 | METTRE EN COHÉRENCE LES HAUTEURS DE CLÔTURES EN ZONE UB

Objet et justifications

Actuellement, les hauteurs de clôture sont différentes selon les secteurs de la zone UB : UBa, UBb ou UBc.

- Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est de 1,5m sauf le long du chemin des fossés où elle peut aller jusqu'à 1,8m.
- Dans le secteur UBb, la hauteur maximale est de 1,5m.
- Dans le secteur UBc, la hauteur maximale autorisée est de 2m.

Or, s'il s'agit bien de quartiers différents au sein de la commune, ils couvrent tous des secteurs principalement pavillonnaires caractérisés par une forme urbaine similaire : recul par rapport à la voie publique, retrait sur une, voire les deux limites séparatives, emprise au sol faible...

Cependant, dans ces quartiers, la commune enregistre un nombre croissant de demandes de hausse des clôtures, les 1,5m préconisés actuellement en secteur UBa et UBb étant jugés trop bas et ne protégeant pas suffisamment des regards indiscrets. De plus, les habitants situés aux abords de la route de Moret demandent également régulièrement à pouvoir réaliser une clôture plus haute pour faire barrière aux nuisances, notamment sonores, de la voie.

C'est pourquoi, la commune a décidé, dans les secteurs UBa et UBb, de rehausser les 1,5m actuels à 1,8m et d'autoriser une hauteur de 2m pour les clôtures situées le long de la route de Moret.

Pour le secteur UBc, le seul dont la hauteur maximale était fixée à 2m, il est choisi d'adopter la même règle que pour les deux autres secteurs dans un souci de cohérence et d'égalité de traitement. D'autant que, dans les espaces où cela n'est pas justifié pour des questions de risques ou nuisances notamment, une hauteur de clôture de 2m contribue à fermer le paysage urbain, rendant les espaces publics peu agréables et peu conviviaux. Comme cela a été évoqué dans le point précédent, la commune de Montcourt-Fromonville se caractérise par un tissu urbain linéaire très fermé et qui tourne le dos au paysage, côté vallée du Loing, comme côté plateau agricole. La porosité des espaces et l'amélioration de la convivialité des publics sont des enjeux importants du PLU. En maintenant une hauteur des clôtures à 1,8m maximum dans les zones pavillonnaires, elle cherche à maintenir une perméabilité du regard et une profondeur dans la perception du paysage urbain.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

11.d. Clôtures

11.d.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et des ses secteurs

▶ *Aspect*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

En bordure de voie et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15x15cm au niveau du sol, tous les 5m environ.

A l'alignement et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné, enduit et recouvert par des chaperons,
- soit par des haies vives, soit par un grillage vert,
- soit par un dispositif à claire voie.

A l'alignement et sur les limites séparatives sont interdits :

- Les murs constitués de potelets béton et d'éléments préfabriqués superposés,
- Les bâches et claustras.

Dans le cas d'une clôture établie en limite séparative entre les propriétés privées non communales, l'utilisation des panneaux de bois fabriqués pour l'usage de clôtures est autorisée. Dans les autres cas, l'utilisation de panneaux de bois est interdit.

▶ *Hauteur*

La hauteur des clôtures est mesurée :

- à partir de l'arase du trottoir, en façade des constructions, en bordure des voies,
- à partir du terrain naturel avant travaux éventuels, en limites séparatives.



Dans le cas d'un mur bahut, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 0.80 m et celle-ci doit être surmontée d'un barreaudage simple.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1.80 m.

En bordure de la route de Moret, cette hauteur pourra être portée à 2m.

11.d.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBa

~~Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1,50 mètres, sauf le long du chemin des fossés.~~

~~Le Long du chemin des Fossés, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1.80 m.~~

Route de Moret, côté parc des Rougemonts, entre le rond point de la Valotte et le chemin des Fossés, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit d'un grillage vert avec un soubassement éventuel ne dépassant pas la hauteur maximale de 0.20 m de hauteur.

~~11.d.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBb~~

~~Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1.50 m.~~

~~11.d.4 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBc~~

~~Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 m.~~

3 | AUTORISER LES TOITURES À 4 PANS

Objet & justifications

Cette évolution vise simplement à s'adapter aux demandes régulières des pétitionnaires. En effet, la toiture 4 pans est souvent plébiscitée car elle s'adapte aussi bien à un design contemporain qu'à une conception plus traditionnelle. Elle permet en outre de faciliter l'aménagement des combles.

Cette évolution porte sur l'ensemble des zones urbaines ayant une vocation résidentielle et dont le règlement préconisait uniquement les toitures à 2 pans (UA, UB, UC).

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

11b - Toitures

11.b.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA excepté dans les secteurs UAp et UAc

Dans le cas de pentes, celles-ci doivent comporter 2 **ou 4** versants compris entre 35° et 45°. Cette couverture pourra être de plus faible inclinaison pour un bâtiment annexe de faible dimension (Surface de plancher inférieure ou égale à 20m²).

Les couvertures des toitures doivent être d'aspect tuile plate ou petit moule. Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.

Les couvertures des toitures des extensions peuvent être en matériaux translucides. Néanmoins l'usage de tôle ou aspect similaire est proscrit.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur toute leur surface.



11.b.2 | Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs UAp et UAc

Non réglementé

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

11b - Toitures

11.b.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Dans le cas de pentes, celles-ci doivent comporter 2 **ou 4** versants compris entre 35° et 45°. Cette couverture pourra être de plus faible inclinaison pour un bâtiment annexe de faible dimension (Surface de plancher inférieure ou égale à 20m²).

Les couvertures des toitures des extensions peuvent être en matériaux translucides. Néanmoins l'usage de tôle et aspects similaires est proscrit.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur toute leur surface.

[...]

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

11b - Toitures

Dans le cas de pentes, celles-ci doivent comporter 2 **ou 4** versants compris entre 35° et 45°. Cette couverture pourra être de plus faible inclinaison pour un bâtiment annexe de faible dimension (Surface de plancher inférieure ou égale à 20m²).

Les couvertures des toitures doivent être d'aspect tuile plate ou petit moule. Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.

Les couvertures des toitures des extensions peuvent être en matériaux translucides. Néanmoins l'usage de tôle et aspects similaires est proscrit.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur toute leur surface.

4 | MIEUX GÉRER LA CRÉATION DES ACCÈS SUR L'ESPACE PUBLIC

Objet & justifications

Cette évolution doit permettre de limiter la modification des espaces publics en cas de création de nouveaux accès dans les espaces privés. En effet, la commune a enregistré plusieurs cas où la création d'un nouvel accès entraînait la suppression d'une place de stationnement ou encore le déplacement d'éléments de mobilier urbain.

Or ces changements occasionnent des frais pour la commune et déstructurent parfois l'organisation de l'espace public, en particulier en matière d'éclairage où l'intervalle entre deux lampadaires est parfois important à respecter pour maintenir le niveau d'éclairage des espaces. Il en va de même pour l'offre de stationnement, déjà souvent insuffisante, et qu'il est donc dommageable de diminuer.

Par ailleurs, beaucoup de pétitionnaires, pour limiter l'emprise sur les terrains, prévoient des accès trop étroits et inadaptés à la desserte des terrains visés. D'ailleurs, nombre de dossiers font l'objet d'un refus de la part des services de lutte contre l'incendie. Pour pallier cette problématique en amont, la commune choisit d'imposer une largeur minimale des accès fixée à 3,5m.

L'article 3 détaillant les dispositions concernant les conditions de desserte des terrains est donc compléter pour répondre à ces problématiques.

Seules les zones urbaines à vocation mixte et résidentielle sont concernées (UA, UB, UC), à l'exception du secteur UAc, puisqu'il s'agit d'une zone de projets et d'aménagement d'ensemble pour laquelle les contraintes sont différentes.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

3.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs excepté dans le secteur UAp

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, d'une emprise



minimale de 8 mètres, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La création d'un nouvel accès ne doit en aucun cas entraîner la suppression de places de stationnement public et/ou nécessiter le déplacement du mobilier urbain préexistant.

Le long de la route de Moret, les accès sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est interdite. Toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAp

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voiries nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une emprise minimale de :

- 6m pour une voie principale
- 5m pour les autres voies.

Les voies douces (piétons et cycles) en site propre doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 6 logements.

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, d'une emprise

minimale de 8 mètres, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La création d'un nouvel accès ne doit en aucun cas entraîner la suppression de places de stationnement public et/ou nécessiter le déplacement du mobilier urbain préexistant.

Le long de la route de Moret, les accès sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est interdite. Toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, d'une emprise minimale de 8 mètres, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La création d'un nouvel accès ne doit en aucun cas entraîner la suppression de places de stationnement public et/ou nécessiter le déplacement du mobilier urbain préexistant.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est interdite. Toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.



5 | AMÉLIORER LA COHÉRENCE DES IMPLANTATIONS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Objet & justifications

Il s'agit ici de réajuster principalement les implantations par rapport aux limites séparatives.

En effet, les enjeux de sobriété foncière, de limitation de la consommation d'espace et de renforcement des tissus urbains existants avaient conduit les élus, lors de la rédaction du PLU, à libérer les dispositions réglementaires, notamment les règles de prospect, afin de permettre cette densification des tissus existants.

Or, depuis la mise en place du PLU, la municipalité a pu observer que ces règles si elles répondent au souci de densification, tendent aussi à déstructurer le tissu urbain, à effacer ses caractéristiques et à diminuer la qualité du cadre de vie en réduisant les espaces de respiration.

En particulier, est ici visée la possibilité d'implanter les constructions sur les deux limites séparatives qui finalement contribue à fermer le paysage urbain et à le rendre moins perméable. Cette caractéristique, qui est propre à Montcourt-Fromonville, a déjà été évoquée au point n°1 et n°2 de la présente modification, tout comme dans les différentes pièces du PLU. Le tissu urbain Montcourtois est un tissu linéaire où, notamment le long de la route de Moret, on constate un espace complètement hermétique dans lequel se succèdent des constructions enfermées derrière leurs clôtures. Très peu de place est laissée aux espaces publics, aux perspectives vers le grand paysage, de la vallée comme du plateau, ou encore à de simples espaces de dilatation qui donneraient un peu d'air dans ce tissu dense et continu. En permettant l'implantation sur les deux limites séparatives, notamment dans le cadre de divisions foncières produisant de petits terrains, le règlement contribue à accentuer cette sensation d'enfermement et de pesanteur, en particulier pour le piéton lorsqu'il chemine dans l'espace public.

Les formes urbaines aux bâtiments contiguës sont finalement peu nombreuses sur le territoire et ne constituent pas un tissu dominant. Dans l'extrait cadastral ci-contre on peut voir qu'il subsiste quelques poches de constructions continues mais que les implantations traditionnelles en pignon, permettaient de libérer l'espace sur un des côtés et de maintenir des ouvertures (espaces repérés en jaune). C'est le traitement des clôtures qui crée la continuité et non l'implantation.

Ainsi, si la commune souhaite toujours assurer les possibilités de densification du tissu existant, elle veut néanmoins supprimer cette possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives et imposer un recul sur au moins l'un des deux côtés pour mieux correspondre aux implantations régulièrement observées et caractéristiques de son tissu urbain. Mais il s'agit aussi pour elle de répondre aux enjeux de perméabilité évoquées précédemment puisque l'amélioration de la qualité et de la convivialité des espaces publics fait partie des objectifs de son PADD.



SECTEUR CENTRAL DE MONTCOURT-FROMONVILLE

Source : Extrait cadastral

Soucieuse toutefois de ne pas fermer la porte à un éventuel projet dense et continu, type maisons de ville, dont l'implantation et l'insertion paysagère et urbaine aurait été particulièrement étudiées, la commune laisse ouverte cette possibilité par le biais d'une disposition particulière.

Ces nouvelles dispositions, détaillées ci-après, concernent les zones UA, UB et UC, c'est-à-dire les zones à vocation principalement résidentielle. Seul le secteur UAp conserve ses dispositions actuelles, car son règlement est adapté à ces secteurs soumis à OAP.

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

L'évolution des règles détaillée ci-avant pose la question de savoir si leur mise en place, 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 à assurer le comblement des dents creuses relevées lors de l'approbation du PLU ?

Pour répondre à cette question, il apparaît d'abord nécessaire de faire le point sur les évolutions du territoire depuis la mise en place du PLU.

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.

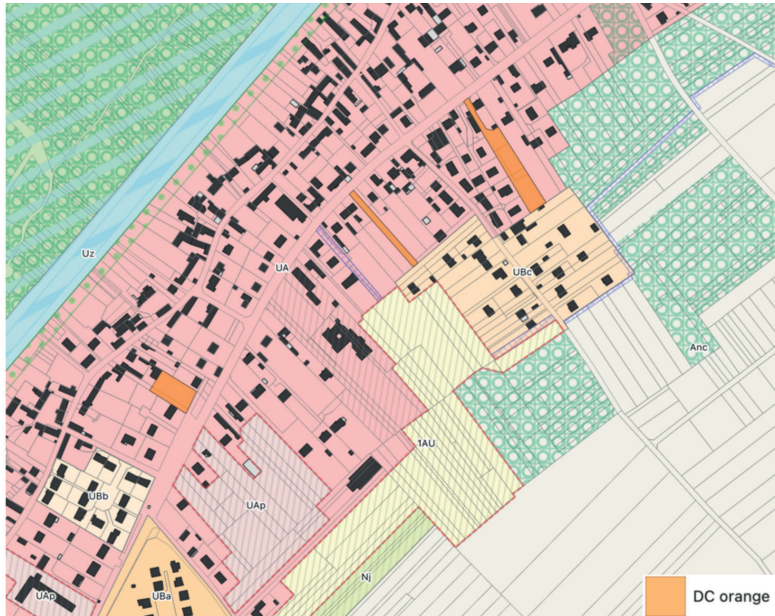
	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	VRD (coef 20%)	Foncier Net	Densité nette	Equivalent logements
Potentiel en renouvellement							10
Les jardins et parcs mutables	12969	0,7	3890,7			12	5
Site Ecole maternelle+Dents Creuses attenantes	7622	0	7622	1524	6098	35	21
Les dents creuses							
Hors 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

Potentiels offerts au sein du tissu urbain // Tableau du PLU approuvé en 2016 (Extrait de la p.178 du rapport de présentation)

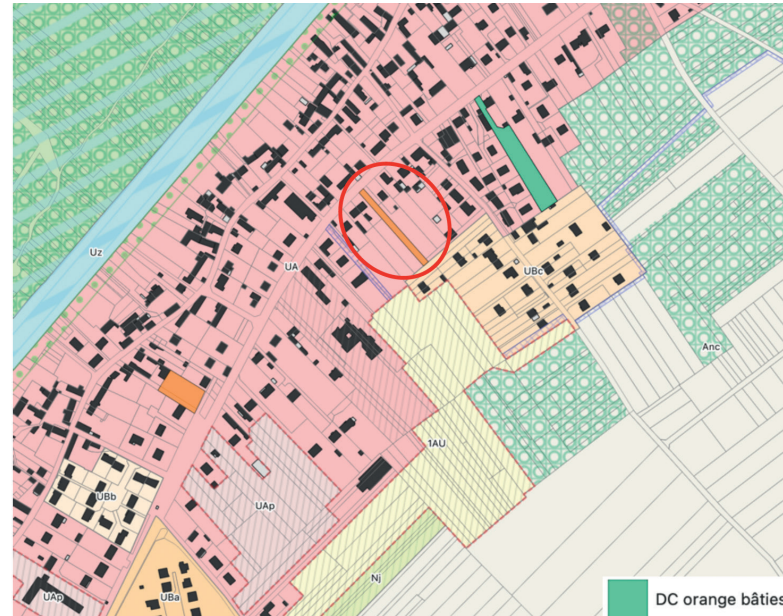
On s'intéressera dans la démonstration qui suit aux « Jardins et parcs mutables » et aux « parcelles isolées - DC verte et DC orange ». Les ensembles fonciers ne sont pas considérés car soumis à OAP et classés en secteur UAp, lequel n'est pas concerné par le changement de règle.



Pour ce qui est des dents creuses orange (au sein du secteur stratégique), elles ne concernaient que 3 secteurs potentiels en 2016 :



Dents creuses orange repérées en 2016



Dents creuses orange mises à jour en 2023

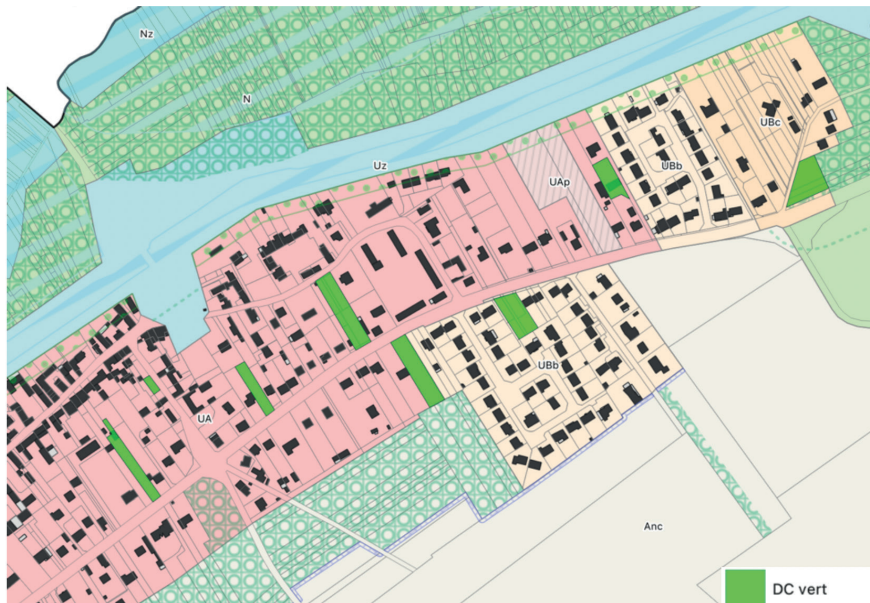
Une des parcelles a été bâtie accueillant 2 constructions sur les 5 potentiellement identifiées.

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.

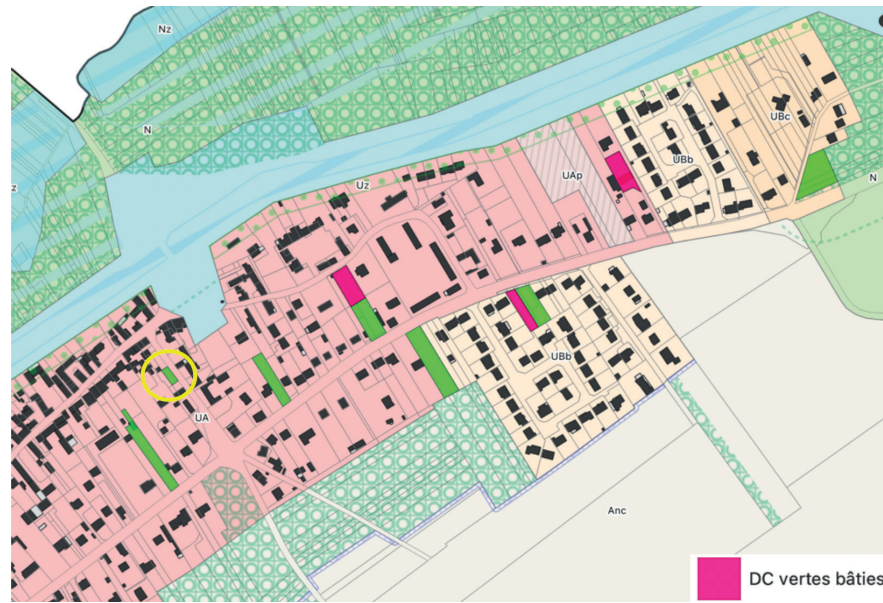
L'autre parcelle restante, avec plus de 20m de façade et plus de 45m de profondeur, maintient la possibilité d'accueillir une voire deux constructions.

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.

En ce qui concerne les dents creuses vertes :



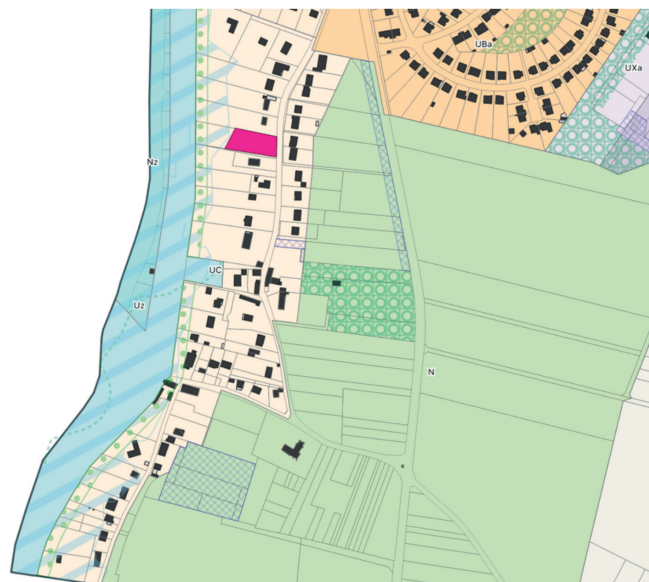
Dents creuses vertes repérées en 2016 // Secteur Nord - Route de Moret



Dents creuses vertes mises à jour 2023 // Secteur Nord - Route de Moret



Dents creuses vertes repérées en 2016 // Secteur Sud - Fromonville



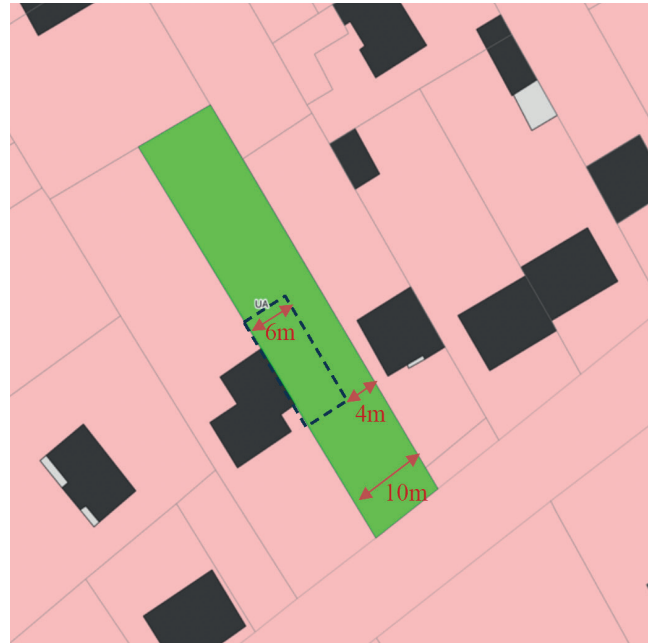
Dents creuses vertes mises à jour en 2023 // Secteur Sud - Fromonville

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-contre). 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.

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.



Exemple d'implantation sur Moncourt 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)

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.



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 « *d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée* », 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.

	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

Rappel des potentiels de logements estimés par le PLU de 2016 dans les espaces de 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	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

Potentiels de logements mis à jour après la modification n°2

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ARTICLE UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA ~~et de ses secteurs à l'exception du secteur UAp~~

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ~~ou plusieurs~~ limites séparatives **latérale en respectant, par rapport aux autres limites séparatives, un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum),**
- soit en respectant un retrait **de l'ensemble des limites séparatives** dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum).

Le retrait minimal imposé ci-avant (3m) pourra être ramené à 2m pour les constructions inférieures à 3m de hauteur et inférieures à 20m².

De plus, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée, l'implantation des constructions de limite à limite (habitat individuel en bande par exemple) pourra être autorisée.

7.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAp

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum)



7.23 | Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conforme à la présente règle, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon, etc.), ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que le retrait existant ne soit pas diminué.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives **latérale en respectant, par rapport aux autres limites séparatives, un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum),**
- soit en respectant un retrait **de l'ensemble des limites séparatives** dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum).

Le retrait minimal imposé ci-avant (3m) pourra être ramené à 2m pour les constructions inférieures à 3m de hauteur et inférieures à 20m².

De plus, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée, l'implantation des constructions de limite à limite (habitat individuel en bande par exemple) pourra être autorisée.

7.2 | Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conforme à la présente règle, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon, etc.), ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que le retrait existant ne soit pas diminué.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au

public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives **latérale en respectant, par rapport aux autres limites séparatives, un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum),**
- soit en respectant un retrait **de l'ensemble des limites séparatives** dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum).

Le retrait minimal imposé ci-avant (3m) pourra être ramené à 2m pour les constructions inférieures à 3m de hauteur et inférieures à 20m².

De plus, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée, l'implantation des constructions de limite à limite (habitat individuel en bande par exemple) pourra être autorisée.

7.2 | Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conforme à la présente règle, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon, etc.), ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que le retrait existant ne soit pas diminué.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.



6 | MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Objet & justifications

Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées au cours de la procédure de la présente modification n°2, les services de l'État ont souligné que : " *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."

Le règlement du PLU possède déjà une annexe, numérotée 6, exposant les dispositions à prendre lors de projet de construction dans les secteurs soumis à ce risque.

Pour parfaire l'information des pétitionnaires et en réponse à la demande des services de l'État, les cartographies du territoire communal avec les différents aléas sont ajoutées. Une mention est également ajoutée à l'article 2 de l'ensemble des zones pour mentionner la présence de cette annexe.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

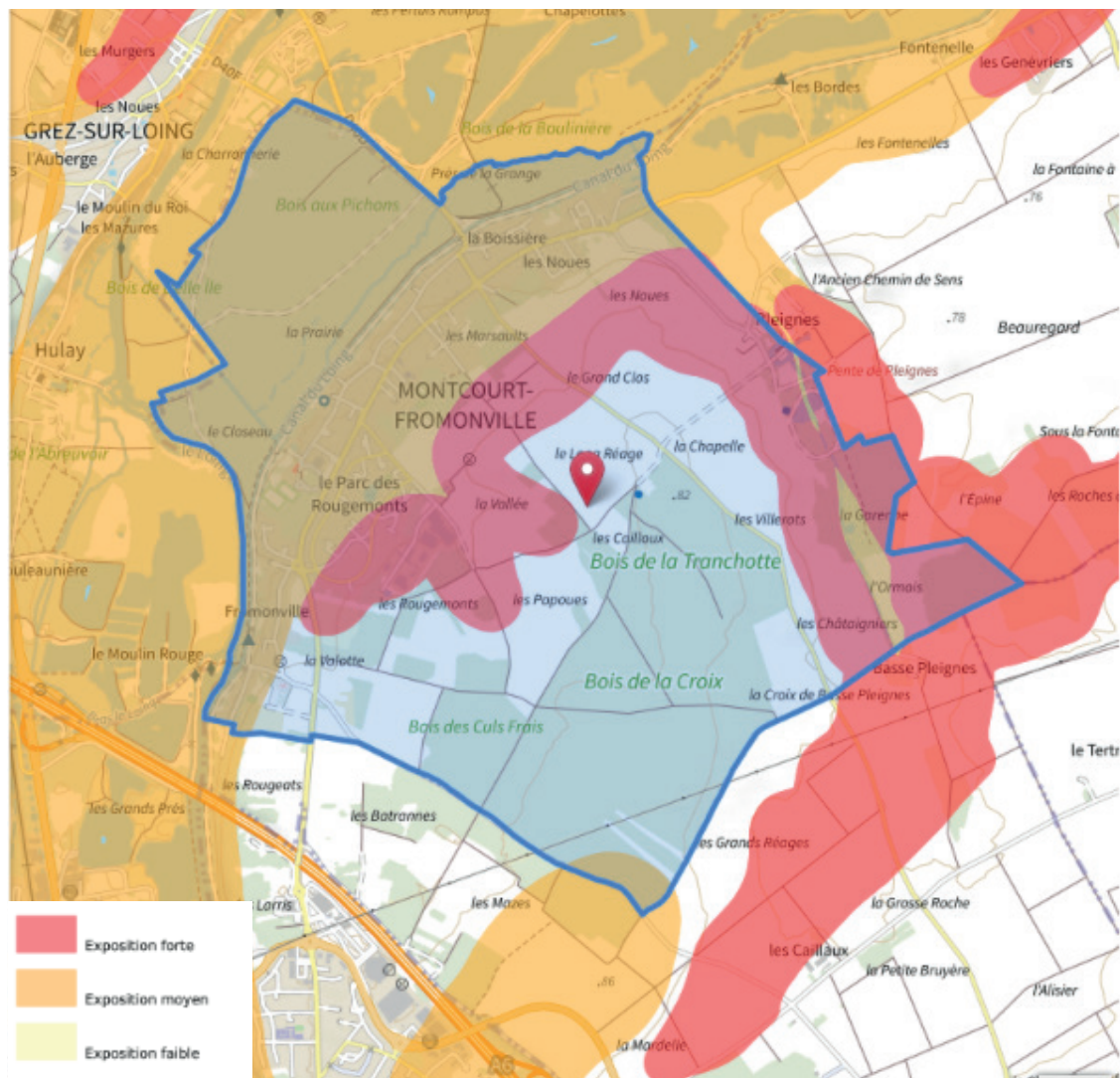
TOUTES LES ZONES // ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

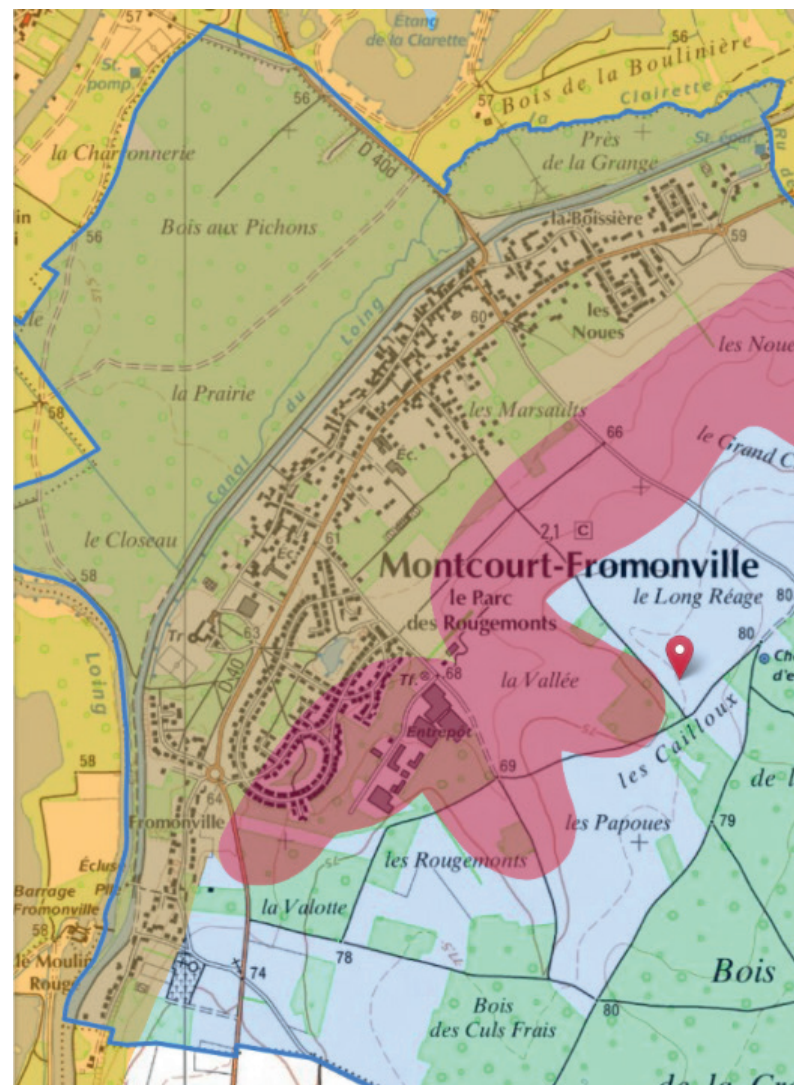
Le territoire communal est concerné par les aléas " moyen " et " fort " du risque de retrait-gonflement des argiles. L'annexe 6 du présent règlement expose les zones concernées et les dispositions à prendre pour mieux prendre en compte ce risque dans les projets de construction et de rénovation.

ANNEXE 6 : PRÉCONISATIONS DE CONSTRUCTION DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

[...]



Source : Géorisques.fr



Source : Géorisques.fr



COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Avec le SCoT Nemours-Gâtinais

Les évolutions portées par la présente modification sont compatibles avec les dispositions du SCOT Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015.

En effet, il s'agit pour la plupart de modifications réglementaires qui visent à mieux gérer les évolutions du tissu urbain existant et à encadrer sa densification (points n°2, 3, 4 et 5).

L'analyse réalisée p.31 à 36 de la présente notice démontre que les évolutions apportées par la modification, et en particulier la mise en place d'un retrait d'au moins 3m d'une des limites séparatives, maintient la capacité du territoire à répondre aux enjeux de densification portés par le SCOT et à assurer le comblement des dents creuses relevées lors de l'approbation du PLU.

La modification du secteur UAp est également une évolution au sein du tissu urbain existant. Elle vise à permettre la réalisation d'un projet de petits logements individuels à destination des seniors ou des jeunes en début de parcours résidentiel. Cela permet à la commune de poursuivre sa réponse aux objectifs d'optimisation du tissu urbain portés par le SCoT ainsi qu'aux objectifs de production de logements à l'échelle du territoire intercommunal (objectif fixé à 240 logements pour les communes de Grez-sur-Loing et Montcourt-Fromonville).

La modification n°2 est donc compatible avec les dispositions du SCoT.

Avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (Approuvé après l'approbation du SCoT Nemours-Gâtinais)

Le projet de modification n°2 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du nouveau SDAGE.

Les évolutions de règlement (clôtures, toiture, accès) ne sont pas de nature à engendrer une incompatibilité avec le SDAGE.

Le maintien d'un retrait sur au moins une des limites séparatives peut, au contraire, permettre de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux et de favoriser le maintien de zones d'infiltration afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Quant à la zone UAp de la route de Moret, le futur projet d'aménagement restera soumis aux dispositions réglementaires en vigueur notamment concernant la gestion des eaux pluviales.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'activité agricole

Le projet de modification n°2 n'emporte pas d'incidences sur l'activité agricole.

Il n'y a aucune consommation agricole engendrée par le projet puisque l'ensemble des évolutions porte sur les zones urbaines existantes.

Sur les déplacements, l'air et l'énergie

Le projet de modification n°2 n'emporte pas d'incidences négatives sur les déplacements, l'air et l'énergie.

Les évolutions du secteur UAp se font dans le prolongement des objectifs pris par le PLU initial. Les nouveaux logements qui seront créés dans cette zone devront désormais appliquer les dispositions de la RE2020 et seront donc plus performants du point de vue énergétique.

La création, dans l'OAP de la route de Moret, d'une transversale entre la route et le canal, permettant également de relier la zone naturelle de promenade de l'étang sec vise à favoriser les déplacements doux en rendant facilement accessible le chemin de halage au bord du canal qui constitue une liaison douce de qualité.

Les autres évolutions réglementaires (type de toiture, largeur des accès...) ne sont pas de nature à avoir une incidence sur les thématiques des déplacements, d'air et d'énergie.

Sur l'utilisation économe de l'espace

Il n'y a aucune consommation d'espace liée à la présente modification et donc aucune incidence négative.

La restructuration du secteur UAp entraîne un retrait d'une partie des terrains initialement visés pour accueillir un projet d'aménagement mais le nouveau périmètre, bien que restreint, prévoit une densité supérieure soit un nombre de logement équivalent voire légèrement supérieur à ce qui était initialement envisagé par le PLU. Le projet reste donc dans la continuité des objectifs de densification et de renforcement des tissus urbains existants. Les terrains déclassés demeurent en zone UA et pourront éventuellement faire l'objet d'une division foncière et d'une densification spontanée à plus ou moins long terme.

Les autres modifications portent sur une évolution réglementaire des zones urbaines existantes sans incidences sur la consommation foncière.



Sur le fonctionnement communal

Il n'y a aucune incidence sur le fonctionnement communal.

Le secteur UAp de la route de Moret était déjà envisagé par le PLU et le nombre de logements associé reste quasiment le même que celui identifié par le document. Il est donc compatible avec le plan tel qu'il a été validé en 2016.

Les autres évolutions, d'ordre réglementaire et visant à mieux gérer les évolutions internes de l'espace urbain, sont sans conséquence sur le fonctionnement communal.

Sur la ressource en eau

Les incidences sur la ressource en eau sont identiques à celles initialement prévues par le PLU. Il n'y a pas de modification des dispositions réglementaires prévues par le document.

Les évolutions de règlement (clôtures, toiture, accès) ne sont pas de nature à engendrer une incidence sur la gestion des eaux pluviales ou encore la pression sur la ressource.

Le maintien d'un retrait sur au moins une des limites séparatives peut, au contraire, permettre de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux et de favoriser le maintien de zones d'infiltration afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Quant à la zone UAp de la route de Moret, le futur projet d'aménagement restera soumis aux dispositions réglementaires en vigueur notamment concernant la gestion des eaux pluviales. Le nombre de logements prévu dans ce secteur est quasi-identique à celui prévu initialement pour ce secteur, il n'y aura donc pas de pression supplémentaire sur la ressource. Ces constructions seront par ailleurs desservies par l'assainissement collectif.

Sur les risques et nuisances

La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires. Les dispositions relatives à la prise en compte des risques sur le territoire sont inchangées.

En zone UC, une partie de la zone est couverte par le PPRi de la vallée du Loing mais les modifications ne remettent pas en cause les protections édictées par le PPRi qui continuent de s'appliquer. Le maintien d'un retrait sur au moins une des limites séparatives peut, au contraire, permettre de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux et de favoriser le maintien de zones d'infiltration afin d'assurer une meilleure gestion des secteurs à risque d'inondation.

A noter que la rehausse des clôtures en bordure de la route de Moret vise à amoindrir les nuisances, en particulier sonores, pour les riverains de cette voie classée en catégorie 4. Cette évolution pourra engendrer des effets positifs pour les habitants des secteurs concernés.

Il apparaît également important de rappeler que le secteur UAp faisant l'objet d'une évolution par le biais de la présente modification n'est pas concerné par les nuisances sonores. En effet, bien que desservi par la Route de Moret, seule la partie Sud, jusqu'au pont vers Grez-sur-Loing est concernée par le classement en catégorie 4. Le secteur UAp se situe donc en dehors de toute zone de bruit d'autant que la majorité des constructions se situeront en fond de parcelle (voir OAP).

Le règlement est complété, en particulier à l'annexe 6, afin de mieux porter à la connaissance des pétitionnaire le risque de retrait-gonflement des argiles. Des cartographies sont ajoutées et une mention est portée à l'article 2 de l'ensemble des zones.

Sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques

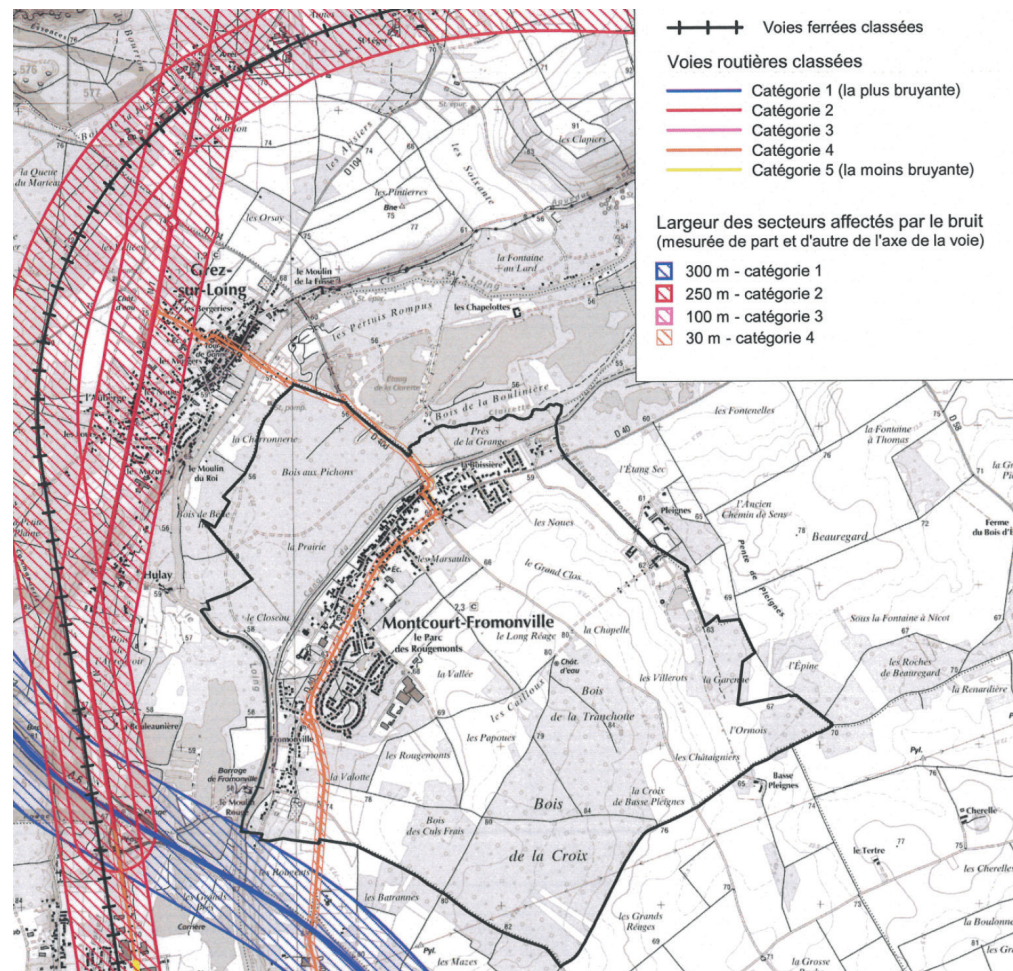
Il n'y a aucune incidence s'agissant de modifications qui concernent des milieux déjà urbanisés ou à urbaniser n'ayant pas été repérés comme milieux sensibles protégés ou comme corridors écologiques. Les nouvelles dispositions réglementaires ne remettent pas en cause les protections édictées au sein du règlement au regard des milieux sensibles ou à vocation écologique.

En particulier, la modification ne remet pas en cause les Espaces Boisés Classés (EBC) présents au sein de la zone urbaine ni la bande d'Espace Vert Protégé (EVP) de 15m de large qui borde l'ensemble du canal du Loing, côté zone urbaine. L'OAP de la route de Moret conserve cette zone et l'OAP précise bien que cet espace doit être préservé intact ou faire l'objet d'un traitement paysager approprié.

Sur le patrimoine architectural et urbain et sur les paysages

Les évolutions engagées par la modification n'emportent pas d'incidences négatives sur le patrimoine architectural et urbain ou sur les paysages.

L'évolution du secteur UAp de la route de Moret vise au contraire à maintenir une perspective paysagère, espace de respiration et de perméabilité, qui manque actuellement dans le tissu linéaire et continu de Montcourt-Fromonville. Elle permet en outre de conserver un lien paysager entre deux espaces naturels, celui du canal et de la vallée du Loing au Nord et celui de l'étang sec et du plateau



CLASSEMENT SONORE DES VOIES // ARRETE PREFECTORAL 99 DAI 1 CV 207 DU 24 DECEMBRE 1999

SOURCE : CARTE REALISEE PAR SUDT/PDT/URO/PB/EDITION JANVIER 2010 ET PRESENTE DANS LES ANNEXES DU PLU



agricole au Sud. L'OAP insiste sur l'intégration des constructions dans le paysage urbain, sur les plantations à prévoir et rappelle l'importance de maintenir une transition paysagère plantée avec les abords du canal, classés en Espace Vert Protégé (dont la délimitation reste intacte). Le retrait de trois fonds de parcelle vise à prendre en compte la réalité de la disponibilité foncière du territoire mais permet aussi de garder des espaces végétalisés en limite de la zone naturelle du canal et de la vallée du Loing qui assurent notamment l'intégration des constructions.

Les modifications des hauteurs de clôture permettent de redonner une cohérence au sein des zones UB et de garder une hauteur compatible avec la préservation de l'intimité d'un côté et la perméabilité visuelle de l'espace urbain de l'autre.

L'ouverture réglementaire vers les toitures 4 pans n'a pas d'incidence sachant que le territoire compte déjà des constructions à 4 pans et que ce type de toiture peut aussi bien répondre à une création contemporaine qu'à un style plus traditionnel.

Enfin, la modification relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives veille au contraire à établir un règlement plus cohérent avec les caractéristiques et spécificités actuelles du tissu Montcourtois, qui recense peu de secteurs aux implantations contiguës. Toujours dans cette optique de donner de la perméabilité à l'espace urbain linéaire et continu du village, le retrait sur au moins un des limites séparatives permettra de maintenir des percées visuelles, de gagner en profondeur et de créer du lien avec le grand paysage. Depuis l'espace public, le paysage urbain gagnera des espaces de respirations et en confort.

L'ensemble de ces dispositions devrait emporter des incidences positives sur le patrimoine architectural et urbain ainsi que sur les paysages du territoire.

+ 2. Procédure



DÉCISION DU MAIRE



ARRÊTÉ DU MAIRE n° AG 2023- 01

Le maire de la commune de Moncourt-Fromonville,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;
VU le schéma de cohérence territoriale Nemours-Gâtinais approuvé le 5 Juin 2015,
VU le plan local d'urbanisme approuvé le 4 Octobre 2016, modifié le 14 décembre 2021,

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet notamment de :

- Modifier la délimitation de la zone UAp de la route de Moret et de l'OAP correspondante afin de permettre la réalisation d'un projet de logements,
- Modifier et mettre en cohérence les hauteurs maximales de clôture en zone UB,
- Autoriser les toitures à quatre pans sur le territoire,
- Mieux gérer la création des accès sur l'espace public,
- Améliorer la cohérence des implantations des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant (zones U) au regard de ses caractéristiques actuelles ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE**Article 1 :**

La procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Moncourt-Fromonville est prescrite.

Article 2 :

Le projet de modification porte notamment sur :

- La modification de la délimitation de la zone UAp de la route de Moret et de l'OAP correspondante afin de permettre la réalisation d'un projet de logements,

- La modification et la mise en cohérence des hauteurs maximales de clôture en zone UB,
- L'autorisation des toitures à quatre pans sur le territoire,
- La gestion de la création des accès sur l'espace public,
- L'Amélioration de la cohérence des implantations des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant (Zones U) au regard de ses caractéristiques actuelles.

Article 3 :

Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification n°2 du PLU.

Article 4 :

Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant enquête publique.

Article 5 :

Le dossier de modification fera l'objet d'une enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 7 :

À l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci-dessus, le maire, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 8 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153- 20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Moncourt-Fromonville pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne.

Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun.
Ce recours peut être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens, en suivant les instructions disponibles à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Fait à Moncourt-Fromonville,
Le 5 janvier 2023
Le Maire,

Maxime LABELLE



AVIS DE LA MRAE



Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable



**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'évaluation
environnementale la modification n° 2 du plan local d'urbanisme
de Moncourt-Fromonville (77)
après examen au cas par cas**

N° MRAe AKIF-2023-027
du 16/03/2023

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégialement le 16/03/2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 26 janvier 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU de Moncourt-Fromonville, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur,

Considérant que l'évolution du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine, a principalement pour objet de :

- réduire les limites de la zone UAp le long de la route de Moret et de l'OAP correspondante permettant la réalisation d'un projet de logements,
- modifier la réglementation et mettre en cohérence les hauteurs de clôture en zone UB,
- autoriser les toitures à 4 pans en zone UA, UB et UC,
- modifier l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UA, UB et UC afin d'améliorer la cohérence des implantations des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant,
- modifier les conditions de dessertes des terrains en zone UA, UB et UC dans le but de mieux gérer la création des accès sur l'espace public ;

Considérant que les évolutions induites par la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Moncourt-Fromonville ont des incidences limitées sur l'environnement et la santé.

Rend l'avis qui suit :

v23KahS-C



Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
n° AKIF-2023-027 en date du 16/03/2023

2 / 3

La modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Moncourt-Fromonville, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, 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.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Moncourt-Fromonville rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 16/03/2023 où étaient présents :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

APPROBATION DE LA MODIFICATION

