

# PLU de Montigny-sur-Loing

## Mémoire en réponse aux avis des PPA et du commissaire enquêteur

### A. Réponse aux avis émis par les PPA

#### 1) Avis de l'Etat

Le projet de PLU de la commune de Montigny-sur-Loing, arrêté le 10 décembre 2018, a reçu un avis favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble des observations de l'avis.

- **Bilan de la concertation : il doit être joint au dossier d'enquête**

Le Conseil municipal du 10 décembre 2018 qui actait l'arrêt du PLU, avait présenté le bilan de la concertation avec le public. Cette délibération a été jointe au dossier d'enquête publique sur le PLU.

- **Compatibilité avec le SDRIF**

« Il est indiqué (p.202), que « le scénario SDRIF » nécessite une augmentation minimum de 490 personnes + emplois et une augmentation de 225 logements.

**Il devra être précisé que ce scénario ne s'applique qu'à la surface urbanisée de référence. »**

⇒ Cette précision a été apportée. De plus, les chiffres énoncés dans ce résumé non technique ont été mis en concordance avec ceux du chapitre sur le scénario chiffré de la page 136.

- **Espace boisé à conserver, à protéger ou à créer**

« Dans le projet de PLU, la bande de protection de 50 mètres, des massifs de plus de 100 ha est incluse dans le secteur de continuité écologique. La bande le long de certains massifs boisés, délimitée par les secteurs écologiques, est parfois inférieure à 50 mètres et ne protège pas donc pas suffisamment les lisières (lieudits les Évangiles, clairière comprenant un stade au lieu-dit les Croix par exemple). » Il conviendra de corriger ce point.

⇒ La lisière de protection de 50 mètres, qui n'apparaissait pas sur le plan de zonage du PLU arrêté a été reportée sur les documents graphiques et la réglementation y afférent est désormais rappelée dans le règlement. Conformément au SDRIF, la lisière de 50 m n'a pas été reportée au sein des sites urbains constitués (cf carte SRCE en annexe du présent document) puisqu'elle ne s'y applique pas. Les secteurs de continuités écologiques ont été maintenus par rapport au PLU arrêté, sauf au droit des EBC ajoutés ou supprimés, où la continuité a été adaptée en conséquence.

⇒ De plus, la continuité écologique a été revue pour la caler sur la zone NATURA 2000 au Sud du bourg.

« Au sud du centre équestre « des Trembleaux », certains boisements en zone UF ont perdu leur classement en EBC. Ces boisements constituant un corridor entre deux parties du massif, il serait opportun de les identifier et de les protéger par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. »

⇒ La commune a constaté de nombreuses erreurs dans le report des EBC entre le POS et le projet de PLU. Elle a donc revu ce classement et en particulier dans ce secteur, où des EBC ont été redessinés comme au POS, en zone naturelle. Dans les zones urbaines, la commune ne souhaite pas être aussi contraignante. Une protection au titre de l'article L151-23 (secteur de protection paysagère) a donc été créée conformément à la demande de l'Etat. Dans le secteur de la plaine de Sorques, les EBC ont été redessinés comme au POS, sauf en zone humide avérée, pour permettre une meilleure gestion des milieux humides.

« Il ne s'avère pas nécessaire de classer les parcelles, couvertes par la forêt de protection de Fontainebleau, en espaces boisés à conserver, protéger ou à créer (EBC). Les secteurs en zone de forêt de protection pourraient néanmoins être désignés comme sous-secteur de la zone N. »

⇒ La commune souhaite maintenir la protection de ces boisements en EBC, car c'est un élément paysager et environnemental majeur pour le territoire et qu'elle reste ainsi décisionnaire sur son devenir.

- **L'évaluation environnementale**

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale stratégique du fait de la présence de 3 sites Natura 2000 : « Massif de Fontainebleau », « Basse vallée du Loing » et « Rivières du Loing et du Lunain ».

**NB : l'Autorité Environnementale n'a pas émis de remarques sur le dossier.**

**L'Etat demande les compléments suivants :**

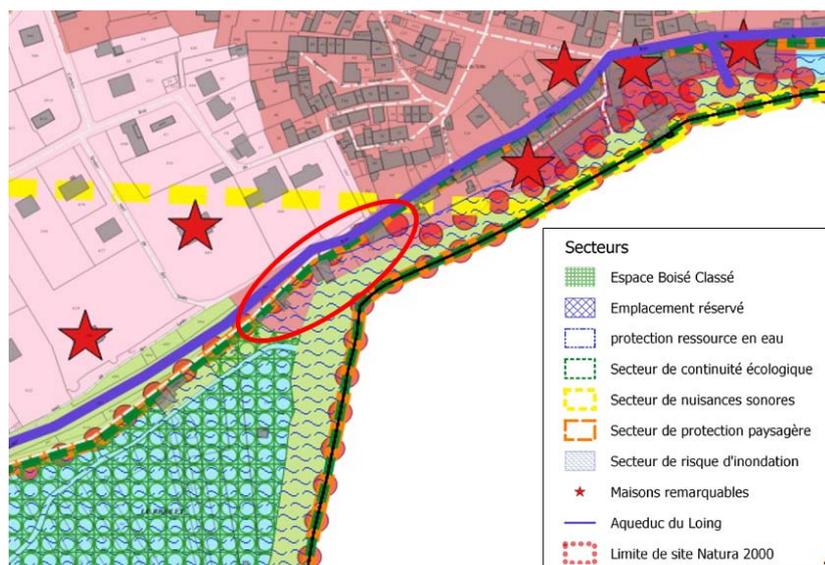
« **L'évaluation des incidences Natura 2000 doit tenir compte des espèces et habitats d'intérêt communautaire présentes dans le Formulaire Standard des Données de chaque site (INPN) et non uniquement se baser sur le Document d'Objectifs du site Natura 2000.** » « Des données et suivis plus récents auraient pu être exploités, ces données sont notamment présentes sur le site de l'ARB sous le lien suivant [...] sous la rubrique données INPN et ainsi de repérer les espèces d'intérêt communautaire complémentaires.

**C'est sur cette base, que l'évaluation, sur les espèces et habitats pouvant être impactées par le PLU, aurait dû être menée (notamment sur les projets d'ouverture à l'urbanisation).** »

⇒ Les données correspondantes sont désormais citées dans le diagnostic et les formulaires standard de données sont annexés au PLU pour une bonne information des usagers. De plus les remarques de la fédération de la pêche (voir ci-après) ont été prises en compte et les incidences du PLU sur les sites NATURA ont été retravaillées.

« Il conviendra d'étudier les incidences potentielles sur les sites Natura 2000, des zones (ouvertes à l'urbanisation ou urbanisées) suivantes :

- parcelles en zone UA incluses dans le périmètre du site « Rivière du Loing et du Lunain »



« Hors site Natura 2000, la parcelle AL 99, classée en zone UA, du fait de sa position isolée en prolongement de la zone N mériterait par cohérence d'être classée en zone N.

- ⇒ La parcelle AL99 a été reclassée en zone N.
- ⇒ Concernant les autres parcelles, elles accueillent des demeures très anciennes et pour la plupart protégées en tant qu'éléments bâtis remarquables, dont notamment un moulin. Elles sont raccordées aux réseaux de la commune, il paraît donc logique de les classer en zone UA, comme elles l'étaient déjà au POS. D'autant que règlementairement, elles sont couvertes par le PPRi qui interdit toute construction nouvelle, ou reconstruction après sinistre. Le classement en UA de ces constructions, qui préexistaient à la création de la zone NATURA 2000, n'a donc pas d'impact sur cette dernière.

« L'ouverture à l'urbanisation de parcelles (819, 820, 821,822) dans la zone UF au nord de Sorques est injustifiée du fait de leur implantation sur la bande de protection des lisières d'un massif de plus de 100 hectares et participe à l'extension d'un hameau ce qui est un motif d'incompatibilité au SDRIF. »



- ⇒ Les parcelles 819, 820, 821, 822 ont été reclassées en zone N pour éviter que l'urbanisation dans ce secteur ait un impact sur la zone NATURA 2000 à proximité.

- Extension de la zone UX au Nord de Sorques

- ⇒ Les éléments suivants ont été ajoutés dans la partie sur les incidences sur les zones NATURA 2000 du rapport de présentation (p.171) :  
« La commune a souhaité réaliser une petite extension de la zone UX au Nord du hameau de Sorques, en continuité de la zone existante pour favoriser le développement économique sur son territoire et permettre un meilleur équilibre entre habitat et emploi. L'objectif est aussi de rapprocher les emplois des habitants pour limiter les déplacements automobiles et donc la pollution atmosphérique.

Cette extension n'est pas située dans la zone Natura 2000 « massif de Fontainebleau », mais à ses abords. S'agissant d'une zone NATURA 2000 présentant un habitat arboricole (hêtraies), les espèces attachées à cet habitat ne seront pas impactées par cette légère extension de l'urbanisation, puisque l'espace concerné n'est actuellement ni boisé ni même planté. De plus, le règlement de la zone UX, qui interdit les activités polluantes, est de nature à limiter les incidences potentielles sur le site Natura 2000 situé plus au Sud « Rivières du Loing et du Lunain ».

De plus, un extrait de la photo aérienne du site a été ajouté pour montrer l'occupation du sol.

- **Le schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) et le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés.**

« C'est le SDAGE de 2009-20 15 qui s'applique à votre PLU. La référence au SDAGE 2016-2021 est à supprimer. »

Le PLU doit aussi assurer la compatibilité vis-à-vis des règlement et plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau (PAGD) du SAGE Nappe de Beauce et mi lieux aquatiques associés approuvé le 11 juin 2013.

⇒ Les modifications demandées ont été effectuées (dont justification du PLU avec le PAGD du SAGE).

- **Cours d'eau**

⇒ La demande de représenter les cours d'eau sur le plan de zonage et d'imposer un retrait de 10 m des constructions en UA par rapport aux rus a été prise en compte.

- **Zones humides**

« Le plan de zonage ne représentant pas celles qui sont présentes sur la plaine de Sorques. Il convient de justifier cette position et d'apporter le cas échéant une protection adaptée. » « La protection des zones humides ne peut être uniquement cantonnée au secteur de continuité écologique (les enveloppes de zones potentiellement humides de classe 3 débordant bien au-delà de ces secteurs). »

⇒ **Les zones humides avérées (Nzh) ont été complétées sur le plan de zonage, notamment sur la plaine de Sorques. Les zones humides potentielles sont désormais représentées (source : SAGE Nappe de Beauce) sur un plan spécifique au sein de la pièce des documents graphiques. De plus, il est maintenant rappelé dans les dispositions générales du règlement :** « Sur les espaces identifiés par le SAGE comme zones humides potentielles, les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau (voir prescriptions du SAGE Nappe de Beauce). De plus, pour toute ouverture de zone à l'urbanisation, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. Pour rappel, les mesures compensatoires à la destruction de zones humides, ne peuvent être mises en œuvre, pour la réalisation d'un projet, qu'en l'absence d'alternatives avérées. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur un plan spécifique au sein de la pièce des documents graphiques. »

- **Servitudes relatives au périmètre de captage d'eau potable**

⇒ Les plans ont été clarifiés ainsi que le règlement sur cette question. S'agissant d'une servitude s'imposant au PLU et aux pétitionnaires, la réglementation afférente est de la compétence des services de l'Etat, et ne doit pas être inscrite directement dans le règlement du PLU pour éviter toute incohérence. Les périmètres de protection des captages sont représentés de manière plus claire sur le plan des servitudes, comme il se doit. Cette servitude n'apparaît plus sur le plan de zonage, pour ne pas l'alourdir et en réduire la lisibilité.

⇒ La pièce des servitudes a été complétée avec l'arrêté préfectoral ayant créé les périmètres de protection du captage présent sur la commune et les règles afférentes. Dans les dispositions générales du règlement il est désormais rappelé l'existence de cette servitude et la nécessité de se reporter à la pièce concernée.

- **Risques technologiques**

⇒ Le chapitre a été modifié. La commune est concernée par un risque lié à la présence d'une ancienne décharge, qui est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

- **L'habitat**

⇒ Le **SRHH** a été mentionné dans le diagnostic.  
⇒ Les **objectifs de croissance** de la commune ont été vérifiés et mis en cohérence (**environ 235 logements**, soit 540 nouveaux habitants). Le chiffre de 450 habitants p.136 du rapport correspond au minimum de population nouvelle à accueillir pour que le PLU soit compatible avec le SDRIF, ce point a été clarifié. Pour information, le SCOT prévoit 238 logements sur la commune, ce qui correspond donc à la programmation du PLU (s'agissant de programmation et d'estimations, il convient d'utiliser des arrondis).

- **Mixité**

⇒ Pour information, le SCoT impose la réalisation de 20 logements sociaux à l'horizon 2030. 13 de ces logements ont déjà été réalisés sur la commune. De plus, les OAP du PLU ne concernent qu'un espace dévolu aux activités et équipements.  
⇒ Concernant la diversification de l'habitat, le RP a été complété pour indiquer au chapitre du scénario spatial p.107 : « Sur les deux vastes espaces qui peuvent être mobilisés pour de nouvelles opérations (reconversion d'une activité à terme et espace libre), la commune envisage de diversifier son parc par la création de petits collectifs et ainsi de conserver des familles pour maintenir l'école. »

- **Vacance et réhabilitation énergétique**

⇒ Le diagnostic a été complété (p.13) pour indiquer les actions qui peuvent être envisagées (OPAH)

- **Cabanisation**

⇒ Le complément demandé a été apporté.

- **CNIG et géoportail de l'urbanisme (GPU)**

« À partir du 1 er janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire. »

⇒ Le PLU et notamment le plan de zonage ont été mis aux normes du standard CNIG.

## **2) Avis de la Fédération de Seine-et-Marne pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique**

« Notre Fédération, en tant qu'animatrice du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain », pour le compte de la Communauté de Communes Môtet Seine et Loing, émet un **avis défavorable** pour ce site Natura 2000. L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être complétée. »

« Il est fondamental de ne pas pérenniser des habitations existantes illégales, en zone N. Toute reconstruction doit être interdite. »

« Il conviendra d'étudier les incidences potentielles sur les sites Natura 2000, des zones suivantes :

- parcelles en zone UA incluses dans le périmètre du site « Rivière du Loing et du Lunain »
- extension de la zone UX »

UX : Il est écrit « 1/ existe des potentiels permettant l'installation de nouvelles activités. »

L'évaluation des incidences Natura 2000 doit étudier les incidences potentielles de cette extension en termes de risque de pollution sur le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » en contre-bas.

⇒ voir réponses apportées ci-avant à l'avis de l'Etat

« P165 : L'impact de la pérennisation de construction illégale existante doit être étudié. Elle ne doit pas obérer l'amélioration de l'état de conservation des habitats d'espèces.

⇒ voir réponse ci-après, le règlement a été modifié en conséquence.

P170 : Les parcelles OH99 ; OH1 00 ; AL 100 ; AL 101 ; AL 102 sont incluses dans le périmètre Natura 2000 contrairement à ce qui est écrit. Des constructions sont rendues possibles par le PLU sur ces parcelles. L'évaluation des incidences Natura 2000 doit étudier ces incidences potentielles. » (zone UA au Sud du bourg).

⇒ voir réponses apportées ci-avant à l'avis de l'Etat

**La fédération a également émis des remarques sur les différentes pièces du PLU (diagnostic, PADD, règlement).**

#### **PADD**

⇒ Les modifications demandées ont été effectuées, il s'agit de compléments mineurs, ne remettant pas en cause les orientations générales définies dans le PADD.

#### **Rapport de présentation (diagnostic)**

⇒ Les remarques des pages 46, 103, 104, 169, ont été prises en compte.

#### **Règlement :**

« Il faudrait indiquer que les maisons remarquables pourront faire l'objet d'extension dans le respect de leur style architectural existant ET ne pas porter atteinte aux milieux naturels. »

⇒ Cette précision a été apportée dans les dispositions générales.

« P 69: Le règlement interdit bien les extensions des habitations à usage d'habitation dans les secteurs à zone inondables. En revanche, il doit aller plus loin en « Interdisant la reconstruction des constructions existantes » dans le secteur de continuité écologique. La reconstruction des constructions à usage d'habitation qui ont fait l'objet d'une destruction découlant d'un sinistre doit être interdite dans le secteur de continuité écologique, pour plus de clarté. »

⇒ La commune a souscrit à cette demande et le règlement a été complété pour interdire la reconstruction dans les zones de continuités écologiques définies en zones A et N.

Le périmètre de continuité écologique a été revu au Sud pour être calé la zone NATURA 2000, notamment au droit des zones urbanisées.

D'autant plus que les habitations le long du Loing sont déjà concernées par la réglementation PPRI qui interdit déjà leur reconstruction.

« P73 (74) : Il est écrit « *Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial* ». Nous considérons qu'une bande minimum de 25 m est nécessaire pour s'assurer de la bonne conservation des berges et des continuités écologiques. »

⇒ La commune a souscrit à cette demande et le règlement a été modifié pour porter à 25 m la bande de protection des berges en zone N.

### **3) Avis de Seine-et-Marne Environnement**

Perméabilité des clôtures à prévoir dans toutes les zones urbaines et a minima en limite des zones A et N.

« Concernant les articles UA13 et UB13, il faudrait modifier la phrase « *les arbres doivent être maintenus ou remplacés en nombre équivalent,* » par « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en nombre équivalent par des essences locales de même port.* »

« la recommandation des espèces locales et l'interdiction de planter des espèces invasives devraient apparaître pour l'ensemble des zones de la commune (dispositions manquantes à l'article UT13) »

« coquille à corriger en haut des pages du règlement de la zone AU »

⇒ Ces modifications ont été apportées.

« Il faudrait également annexer des listes d'espèces locales et invasives au PLU afin d'aider le particulier ou l'aménageur dans ses choix de plantations. »

⇒ La proposition de listes respectivement d'espèces locales recommandées à la plantation et d'espèces invasives à proscrire fournie par Seine-et-Marne Environnement **a été annexée au PLU (P11a et 11b).**

### **4) Avis du SIDASS et du SIDEAU**

« Commentaire général : il serait judicieux d'harmoniser l'ensemble des articles 4 relatifs à l'assainissement sur les différentes zones. »

Un tableau liste les modifications à apporter au rapport de présentation (p.120, 126, 173, 176 et 189. et aux articles 4 du règlement.

⇒ Les modifications et compléments ont été apportés au rapport de présentation.

⇒ Le règlement de l'article 4 des différentes zones a été harmonisé et modifié selon les demandes du SIDASS.

### **5) Avis de la CCI de Seine-et-Marne**

#### **Rapport de présentation**

⇒ Les compléments demandés ont été apportés (précisions sur les zones d'activités et l'offre commerciale et insertion de deux cartographies).

#### **Règlement**

« Ainsi, en zone UA, la CCI Seine-et-Marne suggère d'autoriser les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone tout en fixant un plafond de surface de plancher. Ces conditions permettraient de satisfaire les besoins en stockage de certaines activités autorisées. »

⇒ La commune est peu favorable à autoriser les entrepôts en zone UA, car c'est une zone qui y est peu adaptée : densité forte, richesse patrimoniale importante,...

Cependant, pour lever toute ambiguïté dans l'instruction des permis il est désormais indiqué à l'article UA 2 que les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient le complément d'une activité autorisée dans la zone, et qu'elles se situent en extension d'une construction existante ou projetée à vocation d'activité commerciale ou artisanale.

Les critères esthétiques déjà définis à l'article UA 11 s'appliqueront à ces constructions.

« La CCI Seine-et-Marne **recommande que soit étudiée** l'opportunité de l'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée pour d'autres destinations que celles du commerce, service et artisanat sur des axes spatialisés et matérialisés.»

⇒ La commune a décidé de ne pas prendre en compte cette recommandation de la CCI, pour éviter le phénomène de « coquille vide » qui pénalise la qualité des centres - villes.

La commune a déjà mis en place un droit de préemption commercial qui permet de voir au cas par cas les commerces qui peuvent/ doivent être pérennisés et ceux qui en raison de contraintes liées à leur localisation ou à leur locaux sont difficiles à exploiter et pourront faire l'objet de changement de destination.

**Zonage** : la CCI Seine-et-Marne suggère de classer en zone UX le garage Peugeot implanté sur la parcelle cadastrée A307 située en continuité de la future zone AUX afin de constituer une centralité économique.

⇒ Ce garage est actuellement classé en zone UB, et le classement en zone UX reviendrait à faire « de l'urbanisme à la parcelle », puisque cette zone n'engloberait qu'une unité foncière et une activité. De plus le garage était déjà en zone UB au POS, zone qui bénéficie d'un règlement favorisant la mixité des fonctions, donc la commune souhaite pérenniser ce classement. Il permettra à terme, le cas échéant, une reconversion de ce site situé aux abords d'habitations.

## 6) Avis de la CDPENAF

La commission a rendu un avis favorable sur votre projet de PLU, au regard de la préservation des espaces **naturels, agricoles et forestiers, assorti des recommandations suivantes** :

- permettre les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière en zone N, la forêt ayant aussi vocation à être exploitée;

⇒ La commune est favorable à autoriser l'exploitation forestière en zone N, mais sous réserve de la préservation du boisement (garanti par le classement EBC) et l'absence de nuisances notamment sonores.

- veiller à la préservation des circulations agricoles et forestières en réalisant un schéma des circulations. Elle rend également un avis favorable au titre du règlement des zones A et N.

⇒ Un schéma de circulation agricole a été ajouté au diagnostic sur la base des informations fournies par la commune.

## 7) Avis de l'ASME

## PADD - Enfouissement des lignes

- ⇒ Cela ne relève pas du PLU et de plus, on ne peut pas ajouter d'orientations nouvelles dans le PADD à ce stade de la procédure.
- ⇒ La commune souhaite aussi enfouir les réseaux. Des devis sont systématiquement faits lors des campagnes de travaux de voirie, mais les subventions sont rarement à la hauteur des coûts. L'enfouissement, étudié au cas par cas, sera réalisé chaque fois que ce sera financièrement possible. Le SCOT devrait l'inscrire dans ses objectifs et apportera peut-être de nouvelles sources de subventions.

« Pour les terrains anciennement en zone UC dans le P.O .S. répartis entre les zones UF et N dans le P.L.U., il conviendrait d'explicitier dans le règlement les critères appliqués pour cette répartition ;

- ⇒ Dans l'élaboration de son PLU, la commune doit satisfaire aux exigences du SDRIF et de la législation en matière d'urbanisme, en particulier sur la réduction de la consommation d'espaces.
- ⇒ La commune a effectué des arbitrages selon des critères d'accès par une voirie existante et de desserte par les réseaux.
- ⇒ Le règlement ne doit contenir que des règles et non des justifications. Celles-ci se trouvent au sein du rapport de présentation.

### 8) Avis de la CMA 77

Dans le cadre de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Montigny sur Loing, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a **pas de remarques particulières à formuler.**

### 9) Avis du CNPF

« Le code de l'urbanisme précise par son article L 113-1 la possibilité de classement d'espaces Forestiers en espaces boisés classés. Il précise également au travers des articles L 421 -4, g) du R42 1-23 et R42 1-23 -2 les conséquences et conditions d'application de ce classement notamment concernant les coupes et travaux forestiers. Toute autre condition d'application n'a pas d'assise réglementaire. »

« Je vous précise également que le terme « coupe sombre » n'est pas un terme sylvicole et en ce sens n'a pas de définition précise. »

- ⇒ La réglementation concernant les EBC est prévue par le code de l'urbanisme, le règlement du PLU ne peut en effet pas prévoir d'autres dispositions à ce sujet. le paragraphe a donc été supprimé du règlement, de sorte que seul le code de l'urbanisme s'applique aux secteurs classés en EBC au plan de zonage.

### 10) Avis de la Région

« Un des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur les secteurs d'extension est de favoriser l'intégration paysagère des projets. **Cette OAP pourrait être plus précise en la matière.** »

- ⇒ La commune ne souhaite pas être plus précise car elle ne dispose pas encore d'un projet abouti sur ce secteur. Cela pourrait bloquer inutilement certains projets.

« Le projet d'aménagement et de développement durables mentionne un projet de liaison routière au sud de la voie ferrée qui permettrait de désengorger la commune et de réduire le transit de camions, de désenclaver la future zone artisanale, de faciliter l'accessibilité aux équipements intercommunaux. **Le projet**

**de PLU pourrait apporter des précisions sur cet aménagement de voirie et ses impacts, notamment sur la zone pavillonnaire traversée. »**

⇒ Le projet de liaison routière évoqué est lié à l'utilisation de la "pastille" de 25h inscrite au SDRIF. Plus exactement l'utilisation de la "pastille" est liée à la réalisation de liaison routière. Le PLU ne prévoit pas l'utilisation de la pastille à horizon 2030. Des études d'impact seraient donc prématurées. Par ailleurs le projet de liaison routière ne traverse pas de zone pavillonnaire.

« Face au constat d'un certain vieillissement de la population et du tassement de son évolution, un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables vise à encourager la diversification de l'offre de logements vers le petit collectif ou la maison de ville en locatif, afin de maintenir les équilibres démographiques et permettre des parcours résidentiels diversifiés sur la commune. **Le projet de PLU pourrait présenter ce qui sera mis en œuvre pour répondre à ces préoccupations. »**

⇒ Concernant la diversification de l'habitat, le RP a été complété pour indiquer au chapitre du scénario spatial p.107 : « Sur les deux vastes espaces qui peuvent être mobilisés pour de nouvelles opérations (reconversion d'une activité à terme et espace libre), la commune envisage de diversifier son parc par la création de petits collectifs et ainsi de conserver des familles pour maintenir l'école. »

### **11) Avis du Département**

Le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nombreuses observations techniques formulées (**6 pages**).

- Servitudes d'alignement

⇒ La liste des servitudes ainsi que l'adresse des gestionnaires est fournie par la DDT, puisque les servitudes sont de compétence de l'Etat. Il convient donc de demander à la DDT de modifier l'adresse du Conseil départemental dans les listes de SUP fournies aux communes.  
⇒ Pour compléter le plan des servitudes (SUP), le plan d'alignement fourni par le Conseil Départemental est ajouté à l'annexe des SUP (P7) . .

- « Il convient donc d'être particulièrement vigilant sur les possibilités de desserte en toute sécurité sur les routes départementales, A ce titre, des mutualisations d'accès sont à privilégier. Ces piquages supplémentaires devront en tout cas faire l'objet d'un accord préalable du Département. »

⇒ Ces points sont désormais précisés au règlement (article UB3). De plus, la commune a voulu limiter la densification anarchique et les problèmes de desserte qui en découlent à l'article 3 du règlement, (configuration des voies d'accès privées en fonction de la longueur de la voie).

- ENS

⇒ Les modifications demandées ont été effectuées au sein du rapport de présentation.

- Biodiversité : « le schéma d'aménagement de l'OAP devrait être complété pour tenir compte des piétons qui empruntent la rue du Poirier de Fromie, inscrit au PDIPR. La dernière phrase de la légende pourrait être ainsi complétée ainsi « les voiries destinées à la circulation automobile devront s'aménager en permettant le lien avec les futures extensions et le déplacement des piétons ».»

⇒ La légende de l'OAP a été complétée comme demandé par le Département.

- **Les documents graphiques** doivent être complétés par les cheminements piétons pour être cohérents avec l'article 13 du règlement qui impose leur préservation.

⇒ La mention de la protection des chemins à l'article 13 du règlement a été supprimée, il s'agissait d'une erreur puisqu'aucun chemin n'était identifié aux documents graphiques dans le dossier d'arrêt de projet du PLU. D'ailleurs, cette mention n'avait aucun rapport avec l'article 13 du règlement qui traite des plantations et espaces verts.

- **PDIPR , Assainissement, eau potable, cours d'eau, risques**

⇒ Les demandes ont été prises en compte (complément au diagnostic et annexes). Le diagnostic renvoie à la carte du PPRI située en annexe 10 du PLU. La carte des remontées de nappe a été ajoutée au diagnostic, ainsi qu'un commentaire sur ce risque (p.48)

- « Le PLU aurait pu également traduire réglementairement cet enjeu en **fixant des performances environnementales renforcées** visant à l'utilisation de matériaux bio-sourcés dans les constructions. »

⇒ La commune préfère s'en tenir aux prescriptions de la réglementation thermique qui va prochainement évoluer (RT 2020) vers un dispositif très performant (constructions passives).

- **Transports en commun**

⇒ Les demandes ont été prises en compte (p.35 du rapport de présentation).

### **12) Avis d'Eau de Paris**

Eau de Paris demande que l'emprise enherbée située le long de la rue de le Chicane (Parcelles AN0136, AN0092, AN0032, AN0033, AN0034) soit classée en zone N ainsi que les parcelles AP1 et AP24 situées le long de la 0148.

Par ailleurs, Eau de Paris demande l'insertion du tracé des zones de protection sanitaire des aqueducs et, dans le règlement de prescriptions spécifiques.

Le rapport de présentation doit aussi être modifié.

⇒ Ces demandes ont été prises en compte. Un zonage N a été appliqué aux parcelles concernées. Les zones de protection sanitaire des aqueducs, qui sont des servitudes d'utilité publique (SUP) sont désormais représentées sur le plan des SUP, en annexe du PLU. Le règlement rappelle **dans les dispositions générales** la réglementation applicable dans ces zones, telle que fournie par eau de Paris dans son avis.

De plus une fiche provenant d'Eau de Paris est ajoutée à la pièce des SUP pour expliciter les règles et zones de protection applicables.

Enfin, le rapport de présentation a été modifié comme demandé.

### **13) Avis des villes de Fontainebleau et de Bourron Marlotte, de la commune de Grez sur Loing, de l'INAO, de GRTgaz, de RTE, de VNF.**

Avis favorable. Pas de remarques.

#### **14) Avis chambre d'agriculture – 14/05/2019 (hors délai) avis émis dans le cadre de l'enquête publique**

- Demande d'un plan de circulation des engins agricoles

Un schéma de circulation agricole a été ajouté au diagnostic sur la base des informations fournies par la commune.

- Demande de classement en A des terres agricoles (jachères ou prairies), demande de suppression d'EBC sur des vergers ou jachères

Les EBC ont été revus en cohérence avec le classement qui existait au POS et avec la vocation réelle des parcelles, sur les espaces déclarés à la PAC (selon le registre parcellaire graphique), les EBC ont été supprimés. Ces espaces étaient très peu importants en nombre et en superficie.

- Demande de réduction des distances aux articles A6 et A7

En zone agricole les distances sont imposées pour favoriser la manœuvre des engins en dehors des espaces publics et pour limiter les nuisances éventuelles en limites séparatives.

- Continuités écologiques / zones humides :

La réglementation relative à ces deux catégories distinctes a été revue, ce qui permettra de moins pénaliser les agriculteurs.

- **règlement de la zone A** : demande : d'une part, que toutes constructions agricoles nécessaires au fonctionnement des centres équestres existants soient autorisées, et, d'autre part, que les conditions de l'accueil des personnes soient retirées.

Le règlement a été revu afin d'autoriser la création de gîtes en complément de l'activité agricole (diversification agricole). Au sein des lisières de boisements de plus de 100 ha, la rédaction a été revue conformément au SDRIF.

- **Manque de lisibilité des plans**

La lisibilité des plans a été améliorée, voir réponse au commissaire enquêteur ci-après.

#### **B. Mémoire en réponse au rapport du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une réserve et de douze recommandations.

##### **1) Réserve du commissaire enquêteur**

• « à cause d'un système cartographique un peu déficient, éditer des plans de la commune, à l'échelle qui se trouve la plus adéquate et avec autant de cartes que nécessaire, afin de trouver sur ces plans tous les renseignements sur » :

- n° de parcelles, noms des principales rues : **ils ont été portés sur les plans de zonage**
- les rus, les zones humides, les plans d'eau : **ils ont été portés sur les plans de zonage**
- le site Natura 2000 et les ZNIEFF : **ils sont sur le plan des informations (ils n'ont pas à figurer sur le plan de zonage et cela alourdirait ce plan le rendant moins lisible)**
- les continuités écologiques : **elles ont été revues en compatibilité avec les documents supra communaux et l'occupation réelle du sol (boisements en particulier).**
- la représentation de la rivière Loing, les aqueducs, le tracé de la voie ferrée : **voir plan de zonage**

- les servitudes d'utilité publique : **voir plan des servitudes d'utilité publique**
- les zones de PPRI selon leurs aléas : **le plan de zonage identifie les espaces soumis au respect du PPRI et indique de se reporter à l'annexe du PLU dédiée au PPRI, où un plan spécifique distingue les différentes zones et le règlement explicite les règles applicables à chacune des zones.**
- les 3 périmètres de protection des captages d'eau à Montigny-sur-Loing et à Bourron-Marlotte : **voir plan des servitudes d'utilité publique (il n'y avait qu'un périmètre sur le plan de zonage du PLU arrêté, mais c'est une servitude qui n'a pas à apparaître sur les plans de zonage).**
- dès que possible, des arbres remarquables et des jardins d'intérêt pour les repérer sur le système cartographique : la commune prend bonne note de cette demande, et réalisera les études nécessaires ultérieurement.
- dès que possible, des maisons remarquables pour les repérer sur le système cartographique : **les maisons remarquables sont déjà identifiées sur les plans de zonage du PLU.**

## **2) Recommandations**

*« Les recommandations constituent, donc, des préconisations pour le maître d'ouvrage, ici le maire de Montigny-sur-Loing, mais elles ne constituent pas des obligations pour celui-ci. »*

Les recommandations, ici, relatives à l'élaboration du projet de PLU sont, sans souci de les hiérarchiser :

- réexaminer éventuellement les zones A et N et classement EBC pour se rapprocher dans la mesure du possible de la réalité du terrain

⇒ La commune a constaté de nombreuses erreurs dans le report des EBC entre le POS et le projet de PLU. Elle a donc revu le classement EBC conformément à la recommandation du commissaire enquêteur.

- revérifier éventuellement le règlement de la zone UF, afin d'empêcher des lotissements de pavillons pouvant enlaidir le village

⇒ Le PLU ne peut interdire des types d'aménagement, mais doit garantir une possibilité de densification. La réalisation de lotissement est potentiellement très faible, tout particulièrement en zone UF où le règlement est très contraignant. Les critères ont été fixés pour qu'aucun lotissement ne puisse se faire. Toute création de lotissement fera l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction.

- faire du label « village de caractère » un des axes de développement du PADD, lequel se déclinera dans des mesures
- profiter de chaque occasion d'aménagement pour enfouir les réseaux de câbles et ainsi satisfaire au mieux aux exigences du label « village de caractère »

⇒ La commune ne peut à ce stade de la procédure ajouter de nouvelles orientations à son PADD. Elle prend bonne note de ces recommandations qui pourront guider l'action municipale dans le cadre de la mise en œuvre du PLU et des travaux d'aménagement.

- mieux préciser le contenu des continuités écologiques dans le Rapport de présentation, le Règlement, les Plans de zonages

⇒ Conformément aux demandes de différentes PPA, ces secteurs de continuités écologiques ont été revus dans les différentes pièces du PLU.

- compléter sur les plans les lisières à 50 m des massifs forestiers de plus de 100 ha

⇒ Conformément aux demandes de l'Etat les lisières ont été reportées sur le plan de zonage.

- faire, dans la mesure du possible, l'inventaire des arbres remarquables à protéger et traduire cette protection dans le règlement et les plans de zonage, avec des photos, des coordonnées, des propriétaires et y ajouter « les jardins d'intérêt »,

⇒ La commune prend bonne note de cette recommandation, et réalisera ultérieurement les études nécessaires.

- faire l'inventaire des maisons de caractère à protéger avec photos, coordonnées, propriétaires et traduire cette protection dans le règlement et les plans de zonage

⇒ Cette protection existe déjà, avec un repérage sur le plan de zonage et des dispositions particulières au règlement (ainsi que l'adresse des maisons concernées). Le nom du propriétaire ne doit pas figurer car celui-ci peut changer.

- élaborer en annexe si possible une charte architecturale afin de préserver le charme de la commune et promouvoir le label de « village de caractère » avec dans le règlement le renvoi à cette charte obligatoire

⇒ La commune ne souhaite pas à ce stade réaliser une charte architecturale. Les éléments bâtis les plus remarquables ont été protégés et l'article 11 des différentes zones vise la préservation de la richesse patrimoniale du territoire.

- le dossier doit contenir un plan plus complet reprenant l'ensemble des SUP afin de les rendre bien opposables

⇒ Le PLU a été complété et clarifié sur ce point, avec les données en possession de la commune.

- préciser et compléter le contenu et les prescriptions du PPRI

⇒ Le PPRI est une servitude qui s'impose au PLU, il est à ce titre annexé dans son intégralité au PLU (annexe 10). Il n'est pas du ressort du PLU que de compléter ce document.

- modifier les règlements sur les zones humides pour empêcher toutes installations incompatibles avec ces zones

⇒ Conformément aux demandes de différentes PPA, cette question a été prise en compte.

### **3) Réponse aux observations du public**

Un tableau synthétisant les observations formulées pendant l'enquête a été réalisé par le commissaire enquêteur. La commune a apporté des réponses à chacune de ces observations. **Ce tableau est présenté dans le rapport du commissaire enquêteur (pages 63 et suivantes).**

- Il a notamment été procédé à une harmonisation sur la forme de l'écriture du règlement entre les différentes zones (en réponse à la remarque n°37 du procès-verbal du commissaire enquêteur).

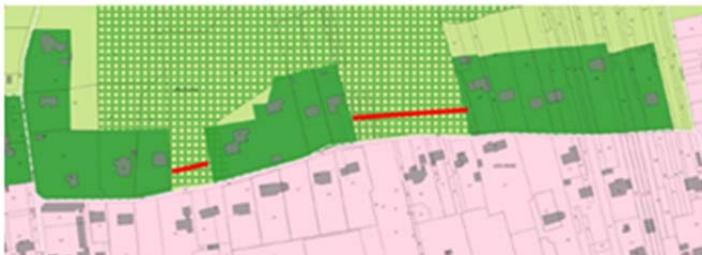
- De plus, suite à la demande de riverains rue Orgiazzi, la limite de la zone UF sera retracée à 50m des voies. Il s'agit ainsi :
  - de rectifier une erreur de tracé (mise en cohérence du plan de zonage avec le règlement)
  - de ne pas créer d'inégalités entre les droits à construire des propriétaires de cette zone (droit jusqu'à 50m).



- EBC

**Un retrait de 15m figure dans les demandes faites au commissaire enquêteur.**

"Pour des raisons de sécurité et d'entretien, la limite des EBC doit être en retrait de 15 m d'une voie routière. Ceci est applicable en particulier à la rue des Croix, rue Orgiazzi, route de Larchant rue A. Lepercq, route de Grez..." Les EBC ont donc été revus le long de ces axes, dans et aux abords des zones urbanisées.



- EBC à l'Est du bourg

Les EBC situés à l'Est du bourg, qui n'existaient pas au POS, sont désormais protégés au titre de l'article L.151-23 du PLU. En effet, des personnes envisagent dans ce secteur un projet de ferme pédagogique et en ont fait la demande auprès du commissaire enquêteur.

**Annexe : plan des lisières de boisement de plus de 100 ha (Schéma Régional de cohérence écologique)**  
 En violet : les lisières en site urbain constitué (pas d'inconstructibilité)  
 En jaune : lisières inconstructibles

