

# Plan Local d'Urbanisme de Moigny-sur-École

\*

## Réponse aux avis PPA et aux conclusions du Commissaire enquêteur.

Le tableau suivant recense les principales remarques formulées par les Personnes Publiques Associées et par le Commissaire enquêteur sur le dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Moigny-sur-Ecole et les réponses et modifications qui ont été apportées par la ville.

**Avis de la Direction Départementale des Territoires**

<b>Demande de la Personne Publique Associée</b>	<b>Positionnement de la ville et justification</b>	<b>Proposition de modification des documents</b>
Assouplissement de la programmation des OAP « Grande Haie » et « Pièce des Rochettes » sur les tailles de parcelles et le nombre de logements prévus.	Il est rappelé que les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. Les projets devront donc respecter l'esprit de la règle, et non la règle. Par ailleurs, les exigences de la Charte du PNR en matière de densité imposent la nécessité de définir une fourchette en termes de nombre de logements et de taille des terrains.	Pas de modification du dossier.
Préciser le phasage des ouvertures à l'urbanisation.	Il est rappelé que ce phasage existe déjà réglementairement, par le classement de la pièce des Rochettes en zone 2AU : une modification du document d'urbanisme sera nécessaire à son aménagement.  Il est par ailleurs rappelé que ce secteur des Rochettes ne constitue pas un secteur d'extension : il n'est donc pas compris dans les 2,2 ha d'extension urbaine autorisés par la charte du PNR.	Ajout d'un tableau explicitant le phasage des ouvertures à l'urbanisation : - Dans le volet 3 du rapport de présentation, en tant que justification du respect des orientations de la charte du PNR ; - En préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Clarifier les constructions autorisées en zone agricole dans le paragraphe « Point de vue repéré ».	Cette question rejoint les observations de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture, qui estiment trop limitées la constructibilité des zones agricoles du fait des cônes de vue. Il a donc été décidé d'ajuster le règlement pour explicitement autoriser les constructions agricoles dans le champ des cônes de vue, à condition qu'elles respectent des prescriptions paysagères et architecturales précisées dans le règlement et issues des travaux du PNR.	Modification de l'article A2 du règlement.

Classer toutes les cressonnières en zone agricole A, et les protéger par un « Espace Paysager à Protéger »	Ce sera fait.	Modification du zonage.
Justifier les évolutions du classement en EBC : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une bande boisée au niveau de « La Pièce des Rochettes » ;</li> <li>- Du site Natura 2000 « Buttes gréseuses de l'Essonne ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la bande boisée de « La Pièce des Rochettes » : Un ajustement du périmètre EBC a été apporté au niveau d'une bande boisée qui était protégée par le POS, mais qui correspond en réalité à une bande discontinue de faible épaisseur, et séparée d'un espace boisé plus conséquent par la rue des Rochettes. L'intégrité du boisement situé à l'ouest de la rue est préservée ; mais la bande située à l'est de la rue est déclassée, notamment pour permettre la réalisation d'une voirie indispensable à la réalisation du projet des Rochettes.</li> <li>- Concernant le site « Buttes gréseuses de l'Essonne », le classement en EBC sera rétabli.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la bande boisée de « La Pièce des Rochettes » : complément au rapport de présentation pour mieux justifier l'ajustement du périmètre EBC (partie 4 « Analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement ».)</li> <li>- Concernant le site « Buttes gréseuses de l'Essonne » : ajustement du zonage EBC.</li> </ul>
Compléter la bande de protection de la lisière des massifs forestiers, en partie est du territoire.	Conformément aux orientations du SDRIF, cette bande sera complétée en partie Est en-dehors des espaces déjà urbanisés (soit en-dehors des zones urbaines).	Modification du zonage.
Dans les OAP, rappeler la nécessité d'une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.	Les OAP comprennent déjà un paragraphe consacré à la gestion des eaux de ruissellement, qui impose la nécessité de les traiter à la parcelle.	Pas de modification.
Mettre à jour le document par la prise en compte du SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine.	Ce sera fait.	Compléments au rapport de présentation.
Remarques complémentaires formulées en annexe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La remarque portant sur l'identification d'une dent creuse en réalité non constructible est erronée : ladite dent creuse est identifiée comme pouvant</li> </ul>	Modification des différentes pièces en fonction des remarques.

	<p>accueillir un logement. Or, le zonage la divise entre une zone urbaine en front de rue, et un zonage agricole en fond de parcelle. Il est donc tout à fait possible de réaliser le logement identifié.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les autres remarques seront prises en compte.</li></ul>	
--	---	--

**Avis du Parc Naturel Régional du Gâtinais français**

Demande de la Personne Publique Associée	Positionnement de la ville et justification	Proposition de modification des documents
<p>Questionnement sur l'espace boisé de la pièce des Rochettes, situé en zone U alors qu'il est identifié au plan du PNR.</p>	<p>Voir éléments de réponse apportés aux remarques de l'État ci-dessus : l'intégrité du boisement et son fonctionnement écologique ne sont pas entamées par le projet proposé. La bande boisée située à l'est de la rue des Rochettes n'offre pas un caractère continu et est déconnectée du reste du boisement.</p>	<p>Complément au rapport de présentation pour mieux justifier l'ajustement du périmètre EBC (partie 4 « Analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement ».)</p>
<p>Renforcement de la trame verte par la protection des espaces agricoles situés entre les bosquets boisés isolés dans la plaine agricole.</p>	<p>La Chambre d'agriculture a rendu un avis défavorable sur le projet arrêté du PLU, au motif que ce dernier était trop contraignant pour les exploitants du territoire et l'évolution de leur activité, notamment au regard de la constructibilité limitée des cônes de vue.</p> <p>L'ajout d'une contrainte supplémentaire sur des espaces importants pour le devenir agricole du territoire impose donc de ne pas modifier le projet, pour parvenir au meilleur équilibre entre ces différents enjeux.</p>	<p>Pas de modification du dossier.</p>
<p>Ajouter les axes de ruissellement au plan de zonage et les assortir de règles d'inconstructibilité de part et d'autre.</p>	<p>Ces axes seront figurés sur un plan annexe au document graphique réglementaire, afin de ne pas surcharger la lecture du plan de zonage. Ils n'auront pas de valeur réglementaire, mais une valeur informative. Par ailleurs, une mention indiquant la nécessité de prendre en compte ces axes de ruissellement dans les réflexions de projet sera ajoutée aux OAP Grande Haie et Pièce des Rochettes.</p>	<p>Ajout d'un document graphique à valeur informative en annexe des pièces réglementaires. Ajout d'une mention s'y référant dans les OAP.</p>

<p>Compléments à apporter aux OAP Pièces des Rochettes et Grande Haie en matière de respect des principes de composition urbaine qualitative.</p>	<p>La ville ne souhaite pas contraindre trop fortement les futurs aménagements, ce qui risqueraient de menacer leur viabilité économique. Il sera par contre précisé dans les OAP que le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du PNR est annexé au règlement et pourra être utilement consulté.</p>	<p>Modification des OAP.</p>
---	--	------------------------------

**Avis de la CDPENAF**

<b>Demande de la Personne Publique Associée</b>	<b>Positionnement de la ville et justification</b>	<b>Proposition de modification des documents</b>
Dans le rapport de présentation, supprimer la référence à la définition d'une exploitation agricole professionnelle.	Pas d'objection.	Modification du rapport de présentation.
Modifier la référence à la SMI pour la remplacer par la SMA.	Cette référence à la SMI/SMA vient inutilement compliquer le projet. Elle sera supprimée.	Modification du règlement de la zone A.
Assouplir la réglementation des cônes de vue en zone agricole.	Il a été décidé d'ajuster le règlement pour explicitement autoriser les constructions agricoles dans le champ des cônes de vue, à condition qu'elles respectent des prescriptions paysagères et architecturales précisées dans le règlement et issues des travaux du PNR.	Modification du règlement.
Dans les OAP, rappeler la nécessité d'une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.	Les OAP comprennent déjà un paragraphe consacré à la gestion des eaux de ruissellement, qui impose la nécessité de les traiter à la parcelle.	Pas de modification.
Préciser le phasage des ouvertures à l'urbanisation.	<p>Il est rappelé que ce phasage existe déjà réglementairement, par le classement de la pièce des Rochettes en zone 2AU : une modification du document d'urbanisme sera nécessaire à son aménagement.</p> <p>Il est par ailleurs rappelé que ce secteur des Rochettes ne constitue pas un secteur d'extension : il n'est donc pas compris dans les 2,2 ha d'extension urbaine autorisés par la charte du PNR.</p>	<p>Ajout d'un tableau explicitant le phasage des ouvertures à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le volet 3 du rapport de présentation, en tant que justification du respect des orientations de la charte du PNR ;</li> <li>- En préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> </ul>
Compléter la bande de protection de la lisière des massifs forestiers, en partie est du territoire.	Conformément aux orientations du SDRIF, cette bande sera complétée en partie Est en-dehors des espaces déjà urbanisés (soit en-dehors des zones urbaines).	Modification du zonage.

***Avis de la Chambre d'agriculture***

<b>Demande de la Personne Publique Associée</b>	<b>Positionnement de la ville et justification</b>	<b>Proposition de modification des documents</b>
<p>Dans le rapport de présentation, supprimer la référence à la définition d'une exploitation agricole professionnelle. Ne pas mentionner les noms des agriculteurs rencontrés pour le diagnostic.</p>	<p>Pas d'objection.</p>	<p>Modification du rapport de présentation.</p>
<p>Avis défavorable sur le double zonage agricole, définissant une zone totalement inconstructible pour des motifs paysagers, et une zone agricole constructible.</p>	<p>Ce double zonage agricole se fonde sur un diagnostic réalisé auprès des exploitations, qui a permis de délimiter les zones constructibles en fonction de leurs projets : la contrainte est donc ici réfléchie et concertée, et permet de répondre aux exigences paysagères portées par la charte du PNR. Ce point est bien justifié dans le rapport de présentation.</p>	<p>Pas de modification du dossier.</p>
<p>Modifier la référence à la SMI pour la remplacer par la SMA.</p>	<p>Cette référence à la SMI/SMA vient inutilement compliquer le projet. Elle sera supprimée.</p>	<p>Modification du règlement de la zone A.</p>
<p>Avis défavorable à la zone 2AU : les zones AU ne devraient correspondre qu'à celles prévues dans le temps du PLU.</p>	<p>C'est bien le cas de la zone 2AU : le PLU de Moigny-sur-Ecole définit un projet à long terme (horizon 2030) qui s'appuie notamment sur la programmation prévue pour le secteur des Rochettes. Ce point est précisé dans l'échéancier qui a été ajouté dans le volet 3 du rapport de présentation et en préambule des OAP.</p>	<p>Pas de modification du dossier.</p>



***Avis du CNPF***

<b>Demande de la Personne Publique Associée</b>	<b>Positionnement de la ville et justification</b>	<b>Proposition de modification des documents</b>
Dans le règlement, compléter le paragraphe portant sur les EBC.	Pas d'objection.	Modification du règlement.
Modifier le PADD.	Les deux paragraphes proposés à la modification ne constituent pas le PADD, mais un rappel des éléments de diagnostic. Ils n'ont donc pas été modifiés. Par contre, l'orientation « 1.3.3 Révéler les patrimoines » est enrichie d'une mention portant sur la nécessité de maintenir les possibilités de sylviculture.	Modification du contenu détaillé de l'orientation « 1.3.3 Révéler les patrimoines » du PADD, sans modification des orientations générales du projet.

***Avis du Conseil départemental***

<b>Demande de la Personne Publique Associée</b>	<b>Positionnement de la ville et justification</b>	<b>Proposition de modification des documents</b>
Nombreux compléments à apporter au diagnostic.	Pas d'objection.	Compléments au rapport de présentation.

**Conclusions du Commissaire enquêteur**

<b>Demande</b>	<b>Positionnement de la ville et justification</b>	<b>Proposition de modification des documents</b>
Avis favorable avec une réserve : <ul style="list-style-type: none"><li>- Modification du règlement concernant le projet de La Grande Haie, afin que les mêmes règles s'appliquent aux deux zones (UBa et 1AUB), permettant ainsi l'homogénéité du projet.</li></ul>	Pas d'objection.	Modification des articles 6 et 7 du règlement de la zone AU, par la suppression de la mention suivante : « 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions. »

**Corrections d'erreurs matérielles apportées par la ville**

Voir l'avis déposé par la ville au cours de l'enquête publique.