

Le 17/04/2017 → réponse le 24/04/2017

## PROCES VERBAL

Enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de Moigny sur Ecole, et réalisée du vendredi 10 mars au lundi 10 avril 2017 (arrêté du 06 /02 / 2017).

Un seul registre d'enquête a été ouvert, douze commentaires ont été portés.

Il est demandé à Monsieur le Maire de Moigny sur Ecole de bien vouloir fournir ses observations éventuelles.

### 1-Demande de reclassement de parcelle

-Indivision Verdier, Auary, Paradis, Perreaux.

*-« terrain 27 en ZH en limite de la section ON bordé sur un coté par le chemin de tartibois et sur l'autre par le chemin st denis, avec des constructions on souhaiterait que ce dernier puisse être reclassé en terrain constructible comme il le fut il ya quelques années afin de permettre un partage familial permettant de créer des lots abordables pour de nouvelles familles voulant s'implanter dans la commune. Nous sommes ouverts à toute solution de partenariat sur la commune. »*

*Réponse de la ville : La parcelle ZH27, d'une superficie de 5323 m<sup>2</sup>, correspond à un espace agricole situé dans le prolongement des tissus urbanisés du bourg. Si cette parcelle venait à être rendue constructible, elle serait considérée par le SDRIF et le Parc Naturel Régional du Gâtinais français comme une extension urbaine, ce qui conduirait à une modification significative de l'équilibre du projet. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande. → REJETÉ*

-Madame Roulon Josiane.

*-« Je souhaiterais que ma maison située au Prés de cochet, impasse du moulin de la maitrise passe en classification zone UR comme elle était auparavant. »*

Réponse de la ville : Dans le POS en vigueur, la zone UR correspondait à une zone urbaine constructible de faible densité, à l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels du territoire. Le principe de cette zone n'a pas été repris dans le projet de PLU. La parcelle considérée ici se situe dans un espace naturel, dans le creux de la vallée. La définition d'une zone urbaine à ce niveau s'inscrirait en contradiction avec les objectifs de préservation du paysage et de l'environnement portés par le PLU, tout en introduisant une incohérence dans le principe même du zonage. ➔ REJETÉ

-Mr Mm Lacour Frédéric.

-« Propriétaires du terrain sis 8 chemin des ruelles, parcelles cadastrées section O n° 698, 699,700, 1942, j'ai l'honneur de vous faire connaître mes remarques quant au projet de PLU. Ce dernier place le terrain en zone N stricte et en espace boisé classé interdisant toute construction .....or la maison a fait l'objet de deux permis de construire ...(surélévation : 1977 ; extension : 2003 ) ...je me permets de demander s'il n'était pas envisageable de créer un sous secteur Na ....nous souhaiterions pouvoir créer une pièce supplémentaire au rez de chaussée...le zonage pourrait faire disparaître l'espace boisé...

Réponse de la ville : Ces parcelles sont déjà classées en zone naturelle ND dans le POS en vigueur. Elles se situent en effet au cœur d'un espace boisé classé (ENS du massif forestier), et sont bordées en partie nord par la bande de protection des 50 mètres de la lisière. Ainsi, définir une enveloppe constructible, même sous la forme d'un sous-secteur N de type « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées », reviendrait à remettre en cause de manière significative l'objectif d'intérêt général de préservation des espaces naturels sensibles, tout en remettant en cause la cohérence globale du zonage de protection des espaces naturels. ➔ REJETÉ

## -2- projet de développement.

-Mme Illemassene (Nicole Matharan)

-« Sur la parcelle n 135 adresse 57 gd rue, nous souhaiterions redonner vie et activité au corps de ferme existant avec un programme associant logements,

*ateliers d'artistes et activités sur rue en prévoyant un signal sur rue dans le profil de l'identité du centre du bourg. »*

Réponse de la ville : *La dite parcelle se situe en zone UA. Le règlement de cette zone ne s'oppose pas à ce projet. Il convient toutefois de rappeler que ce dernier sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Par ailleurs, la ville va ouvrir un commerce multiservices sur la parcelle attenante à la parcelle 135. Ce projet prévoit la construction de places de stationnement-minute et PMR au droit de la parcelle 135 qui ne permettra pas une nouvelle ouverture de la propriété. L'accès actuel de la propriété offre toutes les possibilités au projet du pétitionnaire en l'état. ➔ ACCORDÉ*

### -3-questions.

-Mr Blanchard philippe,

*-« Nous sommes sur la parcelle 581, nous désirons acheter une partie mitoyenne de la parcelle 579 afin de ne pas avoir notre mur mitoyen de la parcelle...notre désir n'est pas de racheter cette parcelle 579 mais simplement une bande de terrain ... »*

Réponse de la ville : *Cette question ne concerne pas le projet de Plan Local d'Urbanisme, mais relève d'une démarche ou initiative privée, qui n'identifie pas de projet communal particulier à ce niveau (absence d'emplacements réservés ou d'OAP). ➔ REJETÉ*

-Mr Grandjean

*-« La zone constructible située dans la pointe des Rochettes (terrain déboisé) apparaissant sur le plan du PLU correspond t elle à la réalité ? d'après le plan global il semblerait que l'arrière des 3 propriétés construites soit intégré dans cette zone et serait rajouté à cette pointe pour permettre deux constructions. »*

Réponse de la ville : *L'arrière (ou plus exactement fonds de parcelles) des trois propriétés construites est bien intégrée dans la zone UBb de la pointe des Rochettes, pour trois raisons :*

- *Permettre la réalisation d'une voie communale de desserte primordiale pour l'aménagement du site (OAP n°3) et son inscription dans le réseau viaire déjà existant ;*
- *Contribuer au potentiel de constructibilité de la zone qui n'est d'aucune manière le prolongement d'un espace boisé, et par là même répondre aux objectifs démographiques fixés par le projet de territoire.*
- *Cette intégration dans ce triangle de l'OAP correspond également à une attente globale du voisinage pour accéder aux fonds de parcelles.*

-Mr Marchaudon

-« *Nous souhaiterions que la zone de la ferme de Launay reste avec les mêmes possibilités que le POS nous permettait, c'est-à-dire une activité loisirs et touristique (créations de gîtes ruraux) ....*

*Réponse de la ville : C'est déjà le cas. Le projet de règlement de la zone agricole « A » autorise ainsi « Les constructions et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique, etc., si et seulement si l'exploitation agricole correspond à au moins une SMI (surface minimale d'installation) définie par décret. »*

*Par ailleurs, suite à l'avis rendu sur le dossier d'arrêt du PLU par la Chambre d'Agriculture, la ville souhaite supprimer la mention à la Surface Minimale d'Installation qui figure dans le projet de règlement arrêté. ➔ ACCORDÉ*

-Mr Langlantier

-« *Compte tenu du règlement actuel l'OAP ne pourra être réalisée telle quelle car non conforme au règlement tel qu'il est présenté actuellement, la règlementation étant différente en fonction des zones AU et UB. L'AOP étant un projet d'ensemble ...il serait souhaitable que la règlementation soit identique pour l'ensemble du projet.... »*

*Réponse de la ville : Le point soulevé constitue effectivement un problème dans la rédaction du règlement qui devra être traité. La solution proposée convient*

*bien aux objectifs du règlement et ne remet aucunement en question l'équilibre du projet pour sa réalisation. ➔ ACCORDÉ*

*-Gautier § cie*

*-« ....ce projet d'ensemble est situé sur deux zones du PLU dont la réglementation est différente (zone AU et zone UB)...les instructeurs devront appliquer en plus de deux réglementations différentes, deux applications de règles différents ...le PLU prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 pour la zone AU ....n'est pas porté en mention pour la zone UB.....il est important ...que les articles 8 des zones AU et UB soient identiques....*

*Réponse de la ville : Cette demande est identique à la précédente. Ainsi, le point soulevé constitue effectivement un problème qui devra être traité. La solution proposée convient bien aux objectifs du règlement et ne remet aucunement en question l'équilibre du projet pour sa réalisation. ➔ ACCORDÉ*

*-Mrs Common, Lachenait*

*-« ...au nom des agriculteurs de la commune je tiens à faire remarquer que tous les bâtiments agricoles sont actuellement au cœur du village...il devient de plus en plus difficile d'y accéder étant donné le nombre croissant de voitures en stationnement....L a commune avait prévu dans son PLU une possibilité de construction de bâtiments agricoles à la périphérie du village, malheureusement le PNR du Gâtinais français a annulé ces possibilités en imposant :*

*..des cônes de vue dans toutes les directions*

*--des corridors écologiques pour certains sans aucun sens avec la réalité et inutile*

*--des bassins de ruissellement*

*...des limites de 50 mètres autour de tous les petits bois (nous avons la possibilité d'y intégrer des bâtiments, maintenant nous allons devoir les disposer au milieu des plaines..)*

*Avec les nouvelles constructions urbaines à venir, c'est donc la fin de l'agriculteur dans notre village alors qu'elle est actuellement la principale source d'activité et d'emplois.*

*Notre village ne doit pas devenir un village « dortoir » ou bien une réserve « d'indiens » La chambre d'agriculture ile de France a d'ailleurs rendu un avis négatif à notre PLU pour ces motifs.... »*

*Réponse de la ville : Cette remarque met en évidence la nécessité de parvenir à un arbitrage équilibré entre l'avis porté sur le dossier d'arrêt du PLU par la Chambre d'Agriculture d'une part, et par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français d'autre part, ces deux avis étant contradictoires sur un certain nombre de points.*

*La question soulevée ici porte spécifiquement sur la problématique des cônes de vue, qui viennent contraindre fortement la constructibilité des zones agricoles « A ». En l'état actuel, le règlement n'interdit pas de façon stricte les constructions dans les espaces couverts par les cônes de vue, mais interdit : « Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable ». Il précise également que « La volumétrie, l'implantation et l'aspect des nouvelles constructions et installations faciliteront leur intégration dans la perspective du point de vue repéré. »*

*La ville propose donc de maintenir les cônes de vue, mais d'ajuster la règle pour préciser que la préservation de la vue ne doit pas s'opposer à une constructibilité maîtrisée de la zone agricole. L'objectif des cônes de vue n'est pas d'interdire les constructions agricoles, mais d'en assurer une insertion qualitative. A ce titre, le règlement sera complété et pourra reprendre quelques principes du guide produit par le PNRGF portant sur l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, et qui est déjà actuellement intégré à l'annexe du règlement du dossier d'arrêt :*

- Implantation et orientation de la construction, en particulier en fonction du relief ;*
- Traitement des abords et intégration de la construction au paysage ;*
- Choix de l'aspect des matériaux et des couleurs.*

*Le PNRGF a depuis été consulté, qui valide le principe proposé pour répondre à la préoccupation des agriculteurs de la commune. ➔ ACCORDÉ*

-Cabinet géomètres Verdier-Pierre

*---demande de modification d'emprise d'espace boisé classé sur ..la propriété de Mr Houdin ..aujourd'hui cadastrée section O1749 à1762.En effet cette propriété est partiellement située en « espace boisé classé » au POS ...nous souhaiterions voir modifié ce périmètre de classement sans toutefois que son emprise s'en voit diminuée....la demande est la suivante :*

*Déclassement de l'EBC des parcelles suivantes : section O 1752, de 4a 48ca ; section O1755 de 0a22ca ; section O 1758 de 0a33ca : total : 5a 03ca*

*Classement en EBC de la parcelle : section O 1759 de 5a 03ca.....*

*Réponse de la ville : Le projet de PLU présenté à l'enquête publique prévoit déjà une réduction de l'emprise de cet Espace Boisé Classé. Ce nouveau périmètre offre ainsi de nouveaux droits de construire en front de rue. Par contre, le nouveau périmètre ne répond pas entièrement à la demande formulée. Cette dernière aboutirait à l'ouverture de droits à construire en second rang des parcelles, dans une logique de division parcellaire à proximité immédiate d'un espace naturel, ce qui n'est pas le choix effectué par la ville pour ce secteur. Il sera donc uniquement consenti une potentielle urbanisation en bord de rue conforme à l'harmonisation du quartier. ➔ ACCORDÉ*

