

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'ENVIRONNEMENT,
DES DEPLACEMENTS ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES**

Dossier suivi par : Camille DURAND
Elise : D13-000106-DADI /SPT/FGD/CD/SL

Monsieur Thierry HAMELIN
Maire de Montolivet
Hôtel de Ville
Rue d'Onoz

77 320 MONTOLIVET

Melun, le 14 JAN. 2013

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département le dossier arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet un avis réservé sur votre projet de PLU, au regard du projet d'aménagement de la zone AU et de son raccordement au réseau départemental.

D'autres éléments faisant appel à des remarques de la part du Département vous sont détaillés dans l'annexe technique ci-jointe, notamment des erreurs, imprécisions ou contradictions sur les projets.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président du Conseil général,
et par délégation, le Directeur général adjoint


Philippe de GUIBERT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Montolivet

Avis du Conseil général de Seine-et-Marne – Annexe technique

Réseau viaire

Le territoire communal composé du bourg, de nombreuses fermes isolées et de hameaux dont celui de « Thiercelieux » plus important que le bourg lui-même, est traversé par 4 RD. Les objectifs du PLU sont d'autoriser le développement du projet urbain en centre-bourg (zone AU) et des fermes (Ah). La commune est reliée aux RD 934 et RD 222 par un réseau de voies départementales : RD 14e, RD 42, et la RD 215 permettant de rejoindre Coulommiers, La Ferté-Gaucher ou Montmirail (Marne). Aussi, à la lecture du rapport de présentation, la « mauvaise accessibilité du territoire » constatée (cf. p. 5) doit être justifiée et argumentée dans le texte et dans les cartes au regard des fonctions, des caractéristiques du réseau viaire, de la sécurité routière... ou du ressenti. Ce point mérite des explications.

Par ailleurs, il convient de faire figurer la RD 215b inscrite dans le territoire même si elle en est limitrophe.

Zone AU

Au document 4 d'Orientations d'aménagement et de programmation, le centre-bourg fait l'objet d'un plan de principes d'aménagement définissant la création de 3 secteurs : 2 zones d'habitat et 1 zone d'équipements publics sur 1,1 ha de terrain. Il reste toutefois à définir la capacité des logements et le type d'équipements projetés.

En l'absence de concertation avec les services départementaux, notamment la Direction Principale des Routes et l'Agence Territoriale Routière, la desserte en impasse de ce nouveau quartier appelle des remarques importantes. Situé à l'intersection de la RD 14e et de la rue du Tennis, le raccordement de la nouvelle voie dans la courbe apparaît délicat en termes de sécurité routière. Cette nouvelle implantation va engendrer pour l'automobiliste, un manque de visibilité entre courbe et carrefour.

De même, si le traitement en impasse de cette voie nouvelle peut se comprendre à court terme, **il est nécessaire d'inscrire au PLU des emprises permettant d'envisager à long terme une prolongation de cette voie au-delà de la zone d'habitat (zone bleue) pour une future extension urbaine et son raccordement sur le réseau viaire existant.**

Par ailleurs, ce projet urbain le long de la RD 215 bordée d'équipements publics va engendrer d'une rive à l'autre de la voie des traversées de piétonnières entre la mairie, l'église, la place enherbée de l'église au Nord et les équipements communaux en rive Sud. Aussi, dans ce plan global, **des emprises pour liaisons douces permettant de rejoindre au plus court le centre-bourg sont à inscrire au PLU au même titre que la qualification de la route (RD 215) en rue (OAP page 6).** Ce projet de requalification de voie est à mettre en lien avec celle des entrées de bourgs citées au PLU.

De plus, il ne semble pas que l'article AU 6 imposant un recul des maisons à 8 mètres de la voie soit particulièrement adapté en cœur de bourg où le bâti au droit du domaine public participe à l'identification de la vie locale et à la lisibilité du centre-bourg.

D'autre part, « les écarts » ou fermes isolées sont classées en zone Ah qui permet « l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes ». **Or, cette qualification n'autorise pas le changement d'affectation des bâtiments (réhabilitation/reconversion).** Il convient donc d'être plus clair sur la volonté ou non d'autoriser logements et activités agricoles.

Ce point ayant pour incidence de multiplier les logements et donc le trafic automobile, il serait souhaitable de préciser à l'article Ah3 que pour tout projet ayant des incidences sur l'augmentation du nombre de véhicules en accès directs ou indirects et existants sur RD, **il conviendrait d'étudier les accès et leur sécurité au regard des nouvelles réglementations et d'obtenir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.**

Plans d'alignement

En ce qui concerne les plans d'alignement, **il convient de savoir que le simple fait de ne pas les mentionner au PLU n'enlève pas pour autant la servitude.** C'est pourquoi le PLU doit prendre en compte les plans d'alignement des RD 215 et RD 14e respectivement en date 26/08/1878 et du 06/05/1920.

Le PLU étant un document d'information au public, le pétitionnaire doit être informé que son terrain est frappé d'une servitude d'utilité publique. Ces plans d'alignement doivent donc être mentionnés au PLU, au rapport de présentation, en annexe (liste et plan) ainsi qu'au règlement à l'article 3 des zones (AU/U/A...) traversées par ces RD et ce en cohérence avec l'article 6.

Circulations douces

La problématique des liaisons douces n'est pas abordée, ce qui est regrettable.

Biodiversité

Le territoire agricole de Montolivet est parsemé de nombreux bois, bosquets et mares qui constituent une variété d'habitats et abritent par conséquent une faune et une flore diversifiées. En particulier, les rus, fossés, chemins enherbés, vergers, haies, prairies et les nombreuses mares ou plans d'eau constituent des éléments indispensables dans la mise en place de la trame verte et bleue entre ces grands massifs boisés.

Le PADD et les documents graphiques font clairement apparaître le classement en EBC (espace boisé classé) de tous les boisements, excepté celui situé au sud du pré Colleau. S'agit-il d'une erreur de transcription ou d'un oubli sur le plan n°1 de zonage de la commune ? Dans ce cas, le document est à compléter ou modifier.

D'autre part, le seul élément figurant dans la trame bleue à préserver est l'étang de la Clouterie. **Toutes les mares semblent avoir été oubliées. Il est donc important de protéger ces milieux naturels en les inscrivant dans le document d'urbanisme (et ses pièces graphiques) au titre de l'article L123-1-5-7.**

Enfin, la ligne orange symbolisant les corridors biologiques à préserver semble être complétée par une ligne jaune. Il y a lieu de corriger les légendes des cartes 2 et 3 du PADD ou d'harmoniser les couleurs des plans et des légendes. Un autre corridor transversal qui relierait les deux axes nord-sud, en passant par le Bois de Bobans et les boisements situés en limite nord de la commune, pourrait également apparaître sur ces cartes.

Dans cet objectif de conservation voire d'amélioration de la biodiversité de ce territoire, il semble souhaitable d'insérer dans le règlement d'urbanisme des prescriptions :

- à l'article 2 afin de préserver le rôle écologique des fossés et des cours d'eau, notamment en fixant le recul des constructions à 3 m minimum des berges, en conservant voire restaurant la ripisylve le long des rus, et en adoucissant la pente des berges – **A noter que la largeur de classement en zone N de part et d'autre des voies d'eau n'est pas mentionnée**

- à l'article 11, en obligeant la perméabilité des clôtures avec une implantation à 15/20 cm du sol pour permettre le passage du hérisson d'un jardin à l'autre par exemple, en supprimant tout soubassement maçonné

- à l'article 13 pour fixer des obligations végétales qualitatives : modalités de plantation en bosquets, avec des espèces variées, en renvoyant à une liste d'espèces locales comme le charme, noisetier, cornouiller sanguin,...et en bannissant les thuyas, lauriers.

Une réflexion sur la pollution lumineuse nocturne doit être menée pour conduire à une gestion de l'éclairage respectueux de la faune nocturne (par exemple, réduction de l'éclairage de minuit à 5 h). Un engagement à la réalisation de stationnements perméables de préférence pourrait également être inséré dans le règlement d'urbanisme.

Pour augmenter cette biodiversité, quelques conseils de gestion sont à mener auprès des services techniques et des particuliers notamment en :

- privilégiant les espaces locaux (noisetier, charme, ...) dans les haies au détriment des thuyas, lauriers, ... voire des espèces invasives comme le bambou, la renouée du Japon,...etc,
- appliquant une gestion différenciée des milieux (fauche tardive avec récupération des produits coupés par exemple),
- proscrivant l'utilisation de produits phytosanitaires,
- incitant à la récupération des eaux pluviales, à la conservation des arbres morts, des vieux arbres, à l'installation de gîtes, ...
- interdisant les activités tout terrain dans les milieux naturels,
- privilégiant des aires de stationnement perméables, ... etc.

Agriculture

La consommation de terres agricoles est d'un hectare environ, sachant que la majorité de ces zones étaient déjà constructibles dans le POS. La plupart des zones constructibles se situent en continuité de bourg et n'ont a priori pas d'impact majeur sur l'activité agricole.

Il est à noter que la CDCEA (commission départementale de consommation des espaces agricoles) du 13 décembre 2012 a rendu un avis favorable à l'unanimité pour ce projet en **préconisant tout de même de revoir la délimitation des zones Ah qui paraissent parfois trop grandes**. Ces zones doivent être délimitées en continuité du bâti uniquement.

Chemins ruraux

Il existe une bonne connexion des chemins entre tous les boqueteaux de la commune, mais il serait judicieux d'ajouter le chemin rural à l'Est de la Ferme de la Réorie vers le lieudit « les Rieux ».

Les transports collectifs

Il conviendrait de préciser que le PLU a une obligation de compatibilité avec le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Plusieurs modifications sont à prendre en compte dans les documents suivants :

⇒ **Le rapport de présentation :**

Partie 7 « Les réseaux », paragraphe 7-2 « les transports collectifs »

Cette partie mériterait d'être complétée par les lignes de cars qui desservent le territoire de la commune. Il s'agit des lignes :

- n°10 « Meilleray – Coulommiers »
- n°29 « La Ferté-Gaucher CES » du réseau TRAMY
- n°34 « Verdelot – La Ferté-sous-Jouarre » du réseau du Pays ferrois.

Ces liaisons permettent dans l'ensemble de rejoindre les établissements scolaires secondaires de Coulommiers, La Ferté-Gaucher et La-Ferté-sous-Jouarre.

En outre, il conviendrait d'ajouter que la liaison SNCF « La Ferté-Gaucher – Coulommiers » est assurée par des cars de substitution en lieu et place de l'ancienne liaison ferrée. Par ailleurs la ligne Seine-et-Marne Express n°17 « La Ferté-gaucher – Chessy » permet, depuis la Ferté-Gaucher, de rejoindre Coulommiers et la gare RER de Chessy. Le train en direction de Paris est accessible depuis la gare de Coulommiers (ligne P du Transilien).

⇒ **le PADD**

Partie « 5. La sécurité, une préoccupation majeure »

Le document pourrait préciser la nature des problèmes de sécurité liés aux arrêts de car situés sur le territoire de la commune.

Dans le cadre des projets de sécurisation de la voirie (notamment sur la RD 215), il conviendrait de veiller à ce que les futurs aménagements restent compatibles avec la circulation des autocars (largeur de chaussée, giration...).

⇒ **Le Zonage, Règlement et OAP**

Concernant la zone AU, il conviendrait de prévoir un cheminement piéton depuis les arrêts de car situés à proximité de la mairie vers les futurs équipements communaux et les futures zones d'habitations.

Ce PLU se doit donc d'être plus prospectif en matière de projet urbain, plus clair sur le devenir des zones Ah et leurs conséquences et de respecter les prescriptions de servitudes d'utilité publique.

Dans tous les cas, la Commune et son bureau d'étude sont invités à consulter l'Agence Routière Territoriale de Coulommiers, gestionnaire de la voirie départementale avant mise à l'enquête publique du projet de PLU.



PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale
des Territoires
Service agriculture et
développement rural
Secrétariat de la CDCEA

Affaire suivie par : Bruno LE LAGADEC
téléphone : 01 60 56 70 97
télécopie : 01 60 56 71 01
bruno.le-lagadec@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 26 décembre 2012

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 octobre 2012, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) pour le projet d'élaboration de carte communale de votre commune qui a été arrêté par délibération du conseil municipal, le 7 septembre 2012.

La commission s'est réunie le jeudi 13 décembre 2012 et a examiné le projet que vous avez commenté.

Au final la commission décide de rendre un avis favorable au projet de PLU de la commune MONTOLIVET. Elle préconise que le règlement de la zone Ah soit modifié de façon à permettre l'adaptation des bâtiments existants.

Je vous rappelle que, conformément l'article L123-10 du Code de l'urbanisme, cet avis sera à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le directeur départemental des territoires

Jean-Yves SOMMIER

Monsieur Thierry HAMELIN
Maire de Montolivet
Hôtel de ville
rue d'Onoz
77330 MONTOLIVET