

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

République Française

Arrondissement de Fontainebleau

Délibération N°42/2017

Commune de NANTEAU SUR LUNAIN 77710

L'an deux mil dix-sept, le quinze décembre à vingt heures trente minutes le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses Séances sous la Présidence de Monsieur le Maire.

Nombre de Membres  
Afférents au Conseil  
Municipal : 15

Etaient présents : Jean-François GUIMARD, Maire  
Claude FRAUD, Cindy PAUTRAT, Xavier ROBIN, Adjoint  
Rony CAPSALIS, Eric CHALON, Philippe COSSINET, Fabrice DECMANN,  
Fabrice GAVIOLI, Alain GRANVERGNE, Catherine JOUBERT, Annie  
MANCEAU, Didier PRESSOIR, Régis VANOSSELAERE, Patricia  
VERCRUYSEN, Conseillers

Qui ont pris part  
A la délibération : 15

Date de la Convocation  
09/12/2017

Date de l'affichage  
11/12/2017

#### **OBJET DE LA DELIBERATION**

#### **42/2017 – APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de NANTEAU SUR LUNAIN**

Vu le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.

Vu les articles R123-6 à R123-33 du code de l'environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11.

Vu la délibération du 27 février 2015, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Vu le débat mené au sein du Conseil Municipal le 18 mars 2016, définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Vu l'évaluation environnementale stratégique nécessitée par le plan local d'urbanisme de NANTEAU-SUR-LUNAIN.

Vu le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales.

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2016, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

Vu la décision en date du 18 novembre 2016, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, désignant Monsieur Jean-Pierre MARJOLET, en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur François ALBERT, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Vu l'ensemble des avis remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté.

Vu la note d'information relative à l'absence d'observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, en date du 10 janvier 2017.

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 25 avril 2017, sans recommandation ni réserve.

Vu la délibération n°26/2017 du 30 juin 2017 de Nanteau sur Lunain approuvant la révision du Plan Local d'urbanisme de la commune ;

Vu la lettre d'observations du 17 octobre 2017 du Contrôle de Légalité de la Préfecture de Seine et Marne, rejetant la délibération n°26/2017 entachée d'illégalité et d'erreurs matérielles ;

Vu la délibération n°41/2017 du 15 décembre 2017 de Nanteau sur Lunain approuvant le retrait de la délibération n°26/2017 ;

• CONSIDÉRANT que les avis communiqués sur le projet de P.L.U adopté le 1<sup>er</sup> juillet 2016 justifient des réponses ou des ajustements ci-après :

Voir le tableau annexé à la présente délibération.

• CONSIDÉRANT que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :

Voir le tableau annexé à la présente délibération.

**CONSIDÉRANT :**

• Que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et a levé les diverses réserves émises par elles.

• Que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT le retrait de la délibération n°26/2017 du 30 juin 2017 approuvant la révision du PLU de Nanteau sur Lunain

• Que ce retrait a été approuvé par le CM de Nanteau sur Lunain du 15 décembre 2017, par délibération n°41/2017.

CONSIDÉRANT que la lettre d'observations du 17 octobre 2017 du Contrôle de Légalité de la Préfecture de Seine et Marne justifie des réponses ci-après :

- Voir le tableau annexé à la présente délibération « Réponses aux observations du Contrôle de Légalité »

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire et après délibération des membres présents  
Par : 15 voix POUR

Le Conseil Municipal DECIDE d'approuver la révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

ET DIT :

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département avec précision du retrait de la délibération 26/2017 du 30 juin 2017 par délibération n° 41/2017 du 15 décembre 2017 ;
- que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de Nanteau-sur-Lunain, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;
- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et, suivant les dispositions de l'article L153-23 du code de l'urbanisme, un mois après sa transmission au Préfet, en l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé ;
- que la présente délibération sera transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne.

Fait et délibéré les jour, mois et an que ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
Le 20 décembre 2017

Le Maire,

Jean-François



**- LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES -**

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apporte, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

**IV.1** Les avis des personnes publiques autres que l'Etat sont les suivants :

Observations	commentaires	Propositions de la commission au conseil municipal
<b>Avis de la Chambre d'Agriculture :</b>		
Néant.	-	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre de Métiers : lettre du 2 décembre 2016</b>		
Sans observation.	-	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2016</b>		
Localiser l'ancien café & faire état de la récente ouverture de la boulangerie. Sur ce point., mettre à jour également le PADD (p. 16).	Les documents sont complétés.	Dito.
<b>Avis du Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF) :</b>		
Néant.	-	Sans objet.
<b>Avis de l'inspection académique de Seine-et-Marne</b>		
Néant.	-	Sans objet.
<b>Avis du SDIS :</b>		
Néant.	-	Sans objet.
<b>Avis du Conseil Départemental, lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2016 :</b>		
Différents points nécessitant des corrections ou compléments.	-	Le dossier est corrigé en tant que de besoin.
<b>Avis du Conseil Régional, lettre du 9 janvier 2017 :</b>		
Avis favorable. S'interroge sur le fait que certains espaces soient comptabilisés en densification plutôt qu'en extension. Le PLU aurait gagné à permettre une plus grande compacité du tissu urbain pour limiter l'extension linéaire.	-	Sans objet.
<b>Avis de la Communauté de Communes, lettre du 12 octobre 2016</b>		
Diverses observations sur le règlement.	-	Sans objet.

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le 20/12/2017

Bergier  
Levrault

ID: 0077217703297-20171215-DE LIB\_42\_2017-DE

Observations	commentaires	Propositions de la commission au conseil municipal
Avis de Seine-et-Marne Environnement, lettre du 04 novembre 2016		
Avis favorable, sous réserve de prendre en compte les observations :	-	
- Il conviendrait, pour les zones Azh et Nzh, de compléter la phrase « tout ouvrage et travaux portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau » afin d'interdire également les affouillements, comblements...	Les documents sont complétés.	Dito.
- Remplacer « UA.6 ci-dessous » par « UA.6 ci-après » dans l'article UA.4.	Les documents sont corrigés.	Dito.
- Il conviendrait de favoriser la trame verte et bleue intramuros via l'article 4 des zones UA, UB et UC, via la perméabilité des clôtures.	On peut édicter une recommandation.	Dito.
- Il faudrait privilégier les plantations d'essences locales à l'article 5 des zones U (comme cela a été fait pour les zones A et N).	D'accord.	Dito.
Avis de RTE, lettre du 07 novembre 2016		
Demandes d'adaptation du projet de PLU :	-	
SERVITUDES / PLAN		
- PLAN : demande de faire figurer au plan des servitudes les ouvrages électriques cités (voir carte en annexe).	D'accord.	Dito.
- LISTE : Noter l'appellation complète des ouvrages dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées : RTE - Groupe Maintenance Réseaux EST - 66 Avenue Anatole France - 94400 Vitry-sur-Seine. Corriger la liste des ouvrages avec la liste mentionnée.		
PLAN DE ZONAGE / EBC		
Les servitudes I4 sont incompatibles avec les EBC : déclasser les espaces traversés par les ouvrages (bande de 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225kV, bande de 50 m pour les lignes 400kV).	D'accord.	Dito.
PLAN DE ZONAGE / ER Tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.	D'accord.	Dito.
REGLEMENT Indiquer, dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par la ligne existante, les dispositions et précautions à prendre en compte, ainsi que les dérogations à accorder aux ouvrages de transport électriques (voir détail aux pages 3 et 4 de la lettre de RTE).	D'accord.	Dito.

Observations	commentaires	Propositions de la commission au conseil municipal
<p><b>Avis de l'Agence régionale de santé d'Ile de France</b>, lettre du 14 novembre 2016</p>		
<p>Avis favorable, sous réserve de prendre en compte les observations :</p>		
<p><b>LA QUALITE DES SOLS :</b>  - la liste des sites ICPE dans le rapport de présentation est à mettre à jour (une ICPE est recensée dans la commune).  - Avant tout projet d'aménagement (y compris celui de la boulangerie), il convient de s'assurer de la compatibilité de l'usage futur du site avec l'état des milieux, et notamment les pollutions possibles. Il convient de se référer à des données plus récentes que les inventaires nationaux (données communales, cadastre,...). Une pollution des sols aux engrais chimiques ne peut être exclue au regard de la présence de zones agricoles.</p>	<p>Dont acte.</p>	<p>Dito.</p>
<p><b>EAU POTABLE</b>  - Les services de l'ARS n'ont pas connaissance du comblement du captage EDCH (abandonné depuis juillet 2013, d'après le Rapport de Présentation). Il convient donc de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution.</p>	<p>-</p>	<p>Le captage n'est pas encore comblé (étude en cours ≈ 6.800 € HT).  NOTA BENE : le zonage d'assainissement est à l'enquête publique.</p>
<p><b>QUALITE DE L'AIR</b>  - La végétalisation des espaces publics doit prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces (<a href="http://www.rnsa.asso.fr">www.rnsa.asso.fr</a>)</p>	<p>Dont acte : on peut envisager d'interdire leur plantation.</p>	<p>Idem.</p>
<p><b>NUISANCES SONORES</b>  - Le PLU doit permettre d'anticiper les nuisances provoquées par les locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, en réservant leur implantation dans des zones éloignées des quartiers habités.  - Il pourrait en outre être rappelé que ces établissements doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter la pression acoustique.</p>	<p>Les constructions concernées existent déjà.</p>	<p>Idem.</p>
<p><b>Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France</b> : lettre du 03 novembre 2016</p>	<p>Le rapport de présentation est complété.</p>	<p>Idem.</p>
<p>Les zones de sensibilités archéologiques de la commune sont rappelées, ainsi que les dispositions qui s'appliquent.</p>		
<p><b>Avis du Centre National de la Propriété Forestière</b> : lettre du 02 novembre 2016</p>		
<p>- Sur la commune, plus de la moitié de la surface boisée (725,22 ha) est privée (54,7 %). Il serait justifié de classer les bois et forêts en zone N uniquement et de ne pas y surajouter d'autre classement (EBC), sauf boisement ponctuel.</p>	<p>Il est souhaitable de conserver les protections en place.</p>	<p>Conservation des protections en place</p>
<p>- Il est nécessaire pour la gestion et la sécurité des boisements de pouvoir accéder depuis une voie départementale avec des camions, et donc de disposer de manière permanente de voies et chemins de qualité.</p>	<p>La Commune considère que l'état des chemins est correct.</p>	<p>Etat des chemins corrects</p>
<p>- Note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés annexés.</p>	<p>On en prend acte.</p>	<p>-</p>

ID : 07-21770329

-2017121

5-DEL

B\_42\_2017-DE

IV.2 Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

Observations	commentaires	Propositions de la commission au conseil municipal
<p><b>Avis de la Préfecture</b> – Lettre du 23 décembre 2016</p>	<p>Les points nécessitant des compléments ou corrections seront pris en compte.</p>	
<p>Le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.</p>	<p>Dont acte.</p>	
<p><b>SERVITUDES</b> - Modifier le plan et la liste en prenant en compte les observations de RTE.</p>	<p>- Ces documents sont complétés.</p>	<p>Dito.</p>
<p><b>PADD</b> - Le PADD doit être complété afin de traiter le thème des réseaux d'énergie (art. L. 151-1 du CU) et supprimer les éléments qui relèvent du diagnostic. - Tous les objectifs et moyens du PADD doivent être retranscrits réglementairement dans le PLU (ER pour la création d'équipements périscolaires, réglementer les isolations par l'extérieur, prévoir des fourreaux en attente pour les nouvelles constructions,...). - L'objectif de modération de la consommation d'espace doit être présenté de manière plus simple (chiffrée), et il doit s'inscrire dans un objectif justifié au regard du projet de la Commune et comparé à la consommation de foncier générée par le précédent document d'urbanisme.</p>	<p>Reprendre ce qui est traité dans le règlement.  Compléter le PADD sur ce plan.</p>	<p>Dito.  Dito.</p>
<p>- Résoudre l'incohérence liée au fait que le PADD propose de faciliter la diversité de l'offre de logements par le règlement, alors que les articles de celui-ci sont peu favorables à la diversité (taille minimale de 50 m<sup>2</sup>, ...).</p>	<p>Il est souhaitable de réduire cette surface, pour autoriser les logements T2.</p>	<p>La Commune retient la surface minimale de 40 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> - compléter avec :</p>	<p>Cela figure dans le diaporama de la CDPENAF.  La carte existe.</p>	
<p>- Une analyse de l'activité agricole (...).</p>	<p>Entre l'école, le parc, les places devant la mairie et la boulangerie, le cimetière ≈ 100 places. 6 places de stationnement vélos devant la boulangerie.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété.</p>
<p>- Une analyse complète et explicite de la capacité de densification (expliquer le potentiel de 30 logements) et de mutation du bâti/fermes.  - Un inventaire des capacités de stationnement.</p>	<p>Le rapport est complété sur ce point..</p>	
<p>- Le rapport annonce privilégier la densification : il doit alors présenter les dispositions réglementaires qui favorisent la densification (emprise au sol, marges de retrait, taille minimale des logements,...).</p>		
<p>- Le rapport ne prend pas en compte le risque du feu de forêt.</p>		

Envoyé en préfecture le 20/12/2017  
 Reçu en préfecture le 20/12/2017  
 Affiché le 20/12/2017  
 ID : 077-217703297-20171215-DELIB\_42\_2017-DE

<p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP est compatible avec le Code de l'Urbanisme, mais le choix n'apparaît pas pertinent : des OAP posant les principes d'aménagement des secteurs qui vont connaître des évolutions auraient été plus utiles.</li> <li>- Les éléments de contexte juridique et méthodologique ne doivent pas figurer dans les OAP</li> </ul>	<p>Une OAP sera imposée, avec notamment une trame de plantations d'arbres fruitiers.</p> <p>Cette partie sera supprimée.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>SDRIF / LE PROJET DE DEVELOPEMENT DE LA COMMUNE</b></p> <p>L'analyse des besoins en logement est largement incomplète, elle ne contient pas d'analyse prospective permettant de répondre aux besoins des populations du territoire sur l'ensemble de la période du PLU.</p> <p><i>Notamment : mettre en cohérence l'objectif démographique (p. 169 et p. 135 du rapport), mettre en cohérence la tailles des ménages, se référer au point mort pour définir les besoins en logements, ... (voir avis, p. 4).</i></p>	<p>C'est partiellement inexact : le calcul est présenté en pages 135 et 136.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>SDRIF / Espace urbanisé de référence</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La surface urbanisée étant surestimée (8 ha d'écart avec l'estimation de l'IAU), il faut revoir la méthodologie de calcul et ne retenir que les surfaces urbanisées à la date d'approbation du SDRIF.</li> <li>- Revoir ainsi l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace du PADD pour assurer la compatibilité avec le SDRIF.</li> </ul>	<p>Le rapport est complété sur ce point..</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>SDRIF / Densité humaine et de l'habitat</b></p> <p>→ Le projet semble respecter le SDRIF, sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corriger l'estimation de l'espace urbanisé de référence (voir ci-dessus) et l'objectif démographique (889 au lieu de 800).</li> <li>- Garantir le réel potentiel de densification par un règlement adéquat (certaines règles des zones UA et UC, contraires à la densification, ne sont pas justifiées). Le PLU doit expliquer dans quelle mesure la combinaison de règles retenues permet d'atteindre l'objectif retenu de densification.</li> <li>- Prendre en compte le potentiel de conversion des bâtis agricoles.</li> </ul>	<p>Cette question est reprise dans le rapport.</p> <p>La carte du potentiel de densification sera jointe au rapport.</p> <p>Oui.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>SDRIF / Urbanisations nouvelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration de grandes parcelles au sein de la zone UC au nord du Lunain doit être réinterrogée.</li> <li>- La densité des espaces en extension (16 logements sur 2,54 ha = 5,6 logements/ha) doit être relevée pour répondre aux orientations du SDRIF. Le règlement de la zone UC limite considérablement la densification.</li> </ul>	<p>Des OAP complètent le dossier sur ce secteur.</p> <p>La densité des espaces en extension est augmentée.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>



<p><b>SDAGE</b> Le PLU devra être complété ou modifié sur les thématiques suivantes :</p> <p><b>SDAGE / Cours d'eau</b> Le REGLEMENT doit être modifié pour être compatible avec la disposition 53 du SDAGE : appliquer la règle relative à la restauration et à la préservation des zones de mobilité des cours d'eau à l'ensemble des zones A et N (et non seulement aux zones Azh et Nzh).</p>	<p>D'accord.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>SDAGE / Zones humides</b> Le REGLEMENT doit être complété pour être compatible avec les dispositions D 6.86 et D 6.87 du SDAGE : il doit préciser qu'au sein des secteurs des zones humides, doit être interdit tout aménagement qui conduirait à leur dégradation, tels que constructions, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.</p>	<p>Cela figure déjà dans le règlement.</p>	<p>Dito.</p>
<p><b>SDAGE / Eaux pluviales</b> - Un plan de ZONAGE « eaux pluviales » doit être joint en annexe. - Le REGLEMENT doit être complété pour être compatible avec les dispositions D 1.8, D 1.9 et D 8.142 du SDAGE : infiltration à la parcelle, rappel des techniques alternatives (noues, toits-terrasses, puits filtrants,...), etc. (voir p. 7 de l'avis).</p>	<p>Ce plan est en cours d'achèvement (à l'enquête publique).  Le règlement est complété sur ce point.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE SRCE</b> - Une carte de la TVB, détaillée et commentée, devra être jointe au rapport. - Certaines franges du massif boisé classées en EBC au sein de la zone urbaine, doivent être reclassées en zone naturelle, car elles font partie du massif de la Forêt de Nanteau. - Le règlement devra être précisé dans les « sites urbains constitués » (dans la bande de protection des lisières) et certains EBC devront être supprimés (compte-tenu de la proximité immédiate de l'habitat).</p>	<p>Vu.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>NATURA 2000</b> - Toute modification sur le site de pisciculture situé sur le Lunain devra faire l'objet d'une solide évaluation environnementale, démontrant qu'elle n'occasionnera pas de dégâts supplémentaires à l'environnement.</p>	<p>Ce point est mentionné dans le rapport de présentation final.</p>	<p>Le document est complété sur ce point.</p>
<p><b>CONCLUSIONS</b> Avis favorable sous réserve expresse qu'il soit complété pour prendre en compte l'ensemble des observations de l'avis de l'Etat, dont les principales sont résumées à la page 9 de l'avis.</p>	<p>Dont acte.</p>	<p>Dito.</p>

<p><b>OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU PLU</b></p> <p>Remarques diverses sur le REGLEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article UA 5 (faire référence au nouvel article pour l'EBC).</li> <li>- Article UB 3.4 (en application de l'art. R.151.21-3, justifier, dans le rapport, la disposition « en cas de division, les marges de reculement seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux déjà bâtis »).</li> <li>- Coefficient de biotope : le règlement devra être complété sur ce point afin d'introduire un réel coefficient de biotope après avoir justifié l'enjeu de maintenir la biodiversité et la nature sur le territoire communal dans le rapport de présentation.</li> </ul>	Vu.	Le document est complété sur ce point.
--	-----	--

- Autres services de l'Etat :

Observations	commentaires	Propositions de la commission au conseil municipal
<p><b>Avis de la DRIEE – lettre du 10 janvier 2017</b></p> <p>Note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.</p>	-	Sans objet.

Observations	commentaires	Propositions de la commission au conseil municipal
<p><b>avis de la CDPENAF – du 20 janvier 2017</b></p> <p>Avis favorable sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que sur le règlement des zones A et N.</p>	-	Sans objet.

\*

\*

\*

**- LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE -**

Observations	commentaires	Propositions de la commission au conseil municipal
<p><b>Intervention de Monsieur Jouannon Gilles :</b></p> <p>Monsieur Jouannon Gilles réside à Villemaréchal. Il est venu se renseigner sur les règles de construction concernant la zone UCd, zone dans laquelle il est propriétaire de parcelles. Par ailleurs, il n'est pas favorable à l'aménagement de la promenade, le long du Lunain, il rappelle que les propriétaires riverains ont participé financièrement au curage de cette rivière (le Lunain est une rivière de première catégorie : rivière non domaniale ; la moitié de la rivière appartient au propriétaire riverain de la berge, qui a en charge son entretien).</p> <p>Remarque du commissaire-enquêteur : Monsieur Jouannon Gilles signale son opposition à cette promenade en tant que propriétaire de la moitié de la rivière au droit de sa parcelle.</p>	<p>L'emplacement réservé ne présente pas d'incidence autre que celle d'interdire une occupation du sol différente de l'actuelle. En outre, ces terrains sont classés en zone protégée Nzh (zone humide protégée) dans le projet de P.L.U, et en zone N dans le P.L.U en vigueur.</p> <p>Il n'entraîne pas non plus un droit de préemption au bénéfice de la Commune, mais un « droit de délaissement » : le propriétaire peut - s'il le souhaite - mettre la Commune en demeure d'acquiescer les terrains concernés, et continuer à bénéficier de son bien s'il ne le souhaite pas.</p>	<p>Il est décidé de maintenir l'emplacement réservé.</p>
<p><b>Monsieur Husse Daniel (visite) :</b></p> <p>Sans observation.</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Intervention de Monsieur Menant Michel.</b></p> <p>Monsieur Menant Michel réside 51 avenue Raymond Poincaré à Paris. Monsieur Menant Michel a remis au commissaire enquêteur un mémoire d'une trentaine de pages. Dans ce mémoire argumenté, propriétaire dans la commune et ancien maire de Nanteau-sur-Lunain, monsieur Menant Michel revendique la possibilité de construire sur la « partie haute » de la parcelle N°13 dont il est propriétaire, sur une profondeur de 40 mètres, à partir de la route.</p> <p>Cette parcelle 13 est classée dans cette révision du PLU en zone Nzh, non constructible. Il joint une étude pédologique qui tend à identifier et à délimiter les contours de la zone humide pour la parcelle 13. Il joint aussi une étude de Seine-et-Marne environnement. Leurs conclusions est que la zone à enjeu (zone humide) de la parcelle 13 ne semble impactée qu'à partir de 30 mètres à partir de la route.</p> <p>Remarque du commissaire enquêteur : La crue de 2016 ne semble pas aller dans le sens souhaité par l'intervenant. Suite à ce phénomène d'inondation, il est normal d'envisager que dans un avenir proche la vallée du Lunain bénéficiera d'un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) et que cette zone Nzh sera alors considérée comme une zone d'expansion des crues.</p>	<p>Le caractère nécessairement discontinu des zones humides (en fonction de la topographie, de la pédologie, etc.) plaiderait en faveur d'une réponse favorable.</p> <p>Toutefois, la Commune ne peut s'engager dans une démarche qui tendrait à introduire une exception pour les terrains en cause, l'intégralité du lit majeur du Lunain faisant l'objet d'une mesure de protection.</p> <p>D'autre part, la Municipalité ayant pu constater le caractère inondable de ces terrains, elle ne peut engager sa responsabilité en ouvrant à la construction des parcelles présentant un tel risque pour les constructeurs éventuels.</p>	<p>Il est souhaité de maintenir l'intégralité de la zone Nzh. D'autre part, la Commune ne peut étendre les zones constructibles alors qu'elle a dû les réduire en raison de l'application du SD-RIF de 2013.</p>

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le 20/12/2017



17703297-20171215-DELIB\_42\_2017-DE



<p><b>Intervention de Monsieur et Madame Nicolas Christian :</b></p>	<p>Monsieur et Madame Christian Nicolas résident à Nanteau-sur-Lunain.</p> <p>Ils sont propriétaires d'une habitation ancienne et d'un parc riverain du Lunain. Leur parc, entretenu et arboré, s'étend sur les deux rives de cette rivière. Ils ont aménagé une passerelle qui leur permet de rejoindre la rive opposée et le cœur du village.</p> <p>Monsieur et Madame Christian Nicolas, suite à leur visite, ont adressé un courrier au commissaire enquêteur, dans lequel ils refusent la création d'un sentier piéton sur le bord du Lunain, cette disposition pouvant conduire à un droit de préemption de la Commune, sur leur propriété.</p> <p>Monsieur et Madame Christian Nicolas signalent que cette « promenade » amputerait leur propriété de 852 m<sup>2</sup> soit le 1/7 de sa surface totale.</p> <p>Monsieur et Madame Christian Nicolas joignent à leur lettre une copie de l'avis des PPA (Personnes Publiques Associées). En l'occurrence il s'agit de l'avis des services de l'Etat qui considèrent cette OAP «le long des rives du Lunain » comme peu pertinente.</p> <p>Remarque du commissaire enquêteur : Effectivement, comme l'indique Monsieur Nicolas, sa propriété au bord du Lunain est particulièrement soignée et arborée. Au cours de la visite des lieux que j'ai effectuée dans le village, j'ai pu le constater, sans y pénétrer ; c'est un <i>plus</i> important et pittoresque.</p> <p>Par ailleurs, en ce qui concerne la promenade sur le bord du Lunain, ajouté aux réticences des services de l'Etat, il n'est pas sûr qu'un sentier de randonnée ne nuise pas à la qualité des berges.</p>
	<p>La qualité de l'entretien de cette propriété ne remet en cause ni son caractère de zone humide à protéger, ni sa situation dans le lit majeur du Lunain, ni l'intérêt d'un aménagement récréatif (promenade), lequel sera très limité en termes d'emprises.</p> <p>Par ailleurs, les réserves de l'Etat concernant les OAP ne portent pas sur l'intérêt de celle qui concerne les liaisons douces mais sur l'absence « d'OAP posant les principes d'aménagement des secteurs qui vont connaître des évolutions » (en haut de la page 4). En d'autres termes, sur l'absence d'OAP sur les <u>secteurs d'extension du village</u>.</p> <p>Le rétrécissement de la zone Nzh constituerait une mesure individuelle qui ne pourrait se comprendre que dans l'hypothèse où une étude plus précise serait menée sur l'ensemble de la vallée, de manière à identifier plus précisément les contours des zones humides. En outre, la question de la préservation du champ d'inondation resterait posée.</p>
	<p>Il est décidé de maintenir l'emplacement réservé, ainsi que la zone Nzh.</p>

\*

\*

\*

**- OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE AU CONTROLE DE LA LEGALITE - COMMUNE DE NANTEAU-SUR-LUNAIN -**

Observations de la Préfecture	Réponse de la Commune	Nom du document rectifié
1 - Emprise au sol de 50 % et coefficient de non imperméabilisation de 50 % en zone UA.	Emprise au sol de 50 % et coefficient de non imperméabilisation de 30 %.	Règlement en pages 9 et 14. Rapport de présentation en page 154.
2 - Emprise au sol de 20 % et coefficient de non imperméabilisation de 70 % en zone UC.	Emprise au sol de 40 % et coefficient de non imperméabilisation de 50 %.	Règlement en pages 27 et 32. Rapport de présentation en page 157.
3 - Marge de recul par rapport à l'alignement de 45 mètres dans le secteur UCd.	La marge de recul de 45 mètres dans le secteur UCd, est justifiée dans le rapport de présentation (en page 156) : « de manière à préserver la zone humide située en contrebas du coteau et à s'éloigner des plantations existantes situées de l'autre côté de la rue. »	
4 - Le rapport de présentation mentionne un « coefficient de biotope » et le règlement un « coefficient de surfaces non imperméabilisées ».	Ce point est rectifié.	Rapport de présentation en pages 154 et 157.
5 - Certains modes d'occupation des sols n'entrent pas dans la liste des destinations prévues par le code de l'urbanisme.	Ce point est rectifié (les mentions désignées sont supprimées).	Règlement, en page 8.
6 - Certaines parcelles sont classées en EBC en zone UA. Ce classement n'est pas cohérent et les parcelles devraient être classées en zone N.	Il ne s'agit pas d'espaces forestiers, mais en réalité de fonds de jardins de propriétés construites (desservies sur la rue des Moulins), que la Commune souhaite protéger sans toutefois les rattacher à la zone forestière.	
7 - Les chiffres présentés en page 18 du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas en cohérence avec ceux du rapport de présentation.	Ce point est rectifié.	PADD en page 18.
8 - Joindre un plan de zonage des eaux pluviales en annexe à la notice assainissement.	Ce point est rectifié.	Pièce 5C2.1.
9 - Certains paragraphes du PADD sont illisibles (écriture jaune).	Ce point est rectifié.	PADD dans son intégralité.
10 - La légende du plan n° 5D2 relatif aux servitudes d'utilité publique est illisible.	Ce point est rectifié.	Pièce n° 5D2.
11 - La page de garde de la liste des emplacements réservés est à rectifier.	Ce point est rectifié.	Pièce n° 5A.

Envoyé en préfecture le 20/12/2017  
 Reçu en préfecture le 20/12/2017  
 Affiché le 20/12/2017



ID : 077-27703297-20171215-DELIB\_42\_2017-DE