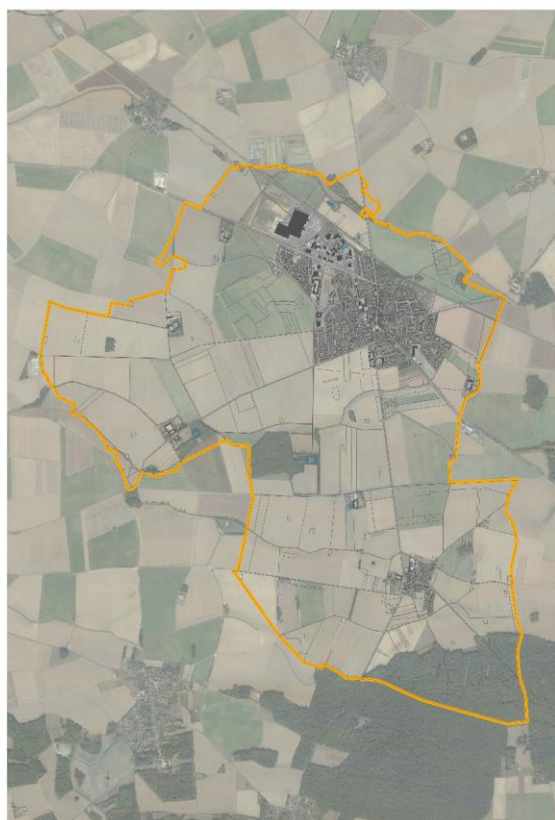


Département de la SEINE-ET-MARNE
Commune de MORMANT

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

Notice de présentation de la modification n°1



Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 02 juillet 2018
Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	4
3.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	27
4.	CREATION D’UN INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE ET D’UN PLAN DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU CODE DE L’URBANISME	29
5.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	30

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Par délibération en date du 2 juillet 2018, le Conseil Municipal de Mormant a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune.

Depuis, il apparaît nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU :

- de réexaminer le règlement afin de modifier les règles qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambiguës et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application, celles qui présentent un caractère d’illégalité, celles qui ne semblent pas judicieuses au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité.
- de modifier l’emplacement réservé N°1 et de créer un nouvel emplacement réservé.
- de protéger le patrimoine bâti remarquable au titre du code de l’urbanisme.

Afin de prendre en compte l’ensemble de ces points, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU est donc nécessaire.

Cette modification de droit commun N°1 porte donc sur :

- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Le dossier de modification de droit commun N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le règlement du PLU modifié
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage) modifiés, la création d’un inventaire du patrimoine bâti remarquable avec un plan des éléments protégés

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Dispositions générales – Les définitions et modalités d’application

Modification proposée

- Est dénommée « **accès** », la partie de terrain possédant les caractéristiques d’une voie mais ne desservant qu’une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- Est dénommé « **voie ouverte au public** », l’espace ouvert à la circulation publique desservant plus d’une unité foncière, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l’emprise réservée au passage des piétons, et les trottoirs ou fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).
- ~~Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriété desservie.~~

Justification

Il s’agit ici de bien distinguer, pour plus de clarté et pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme, les définitions des accès et des voies ouvertes au public.

2.2. Dispositions générales – Les définitions et modalités d’application

Modification proposée

- ~~Est considérée comme « **baie** », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :~~
 - ~~transparente,~~
 - ~~dont la surface excède 0,2 m²,~~
 - ~~qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.~~

Justification

Cette définition est supprimée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan règlementaire.

2.3. Dispositions générales – Les définitions et modalités d’application

Modification proposée

- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis ~~le point le plus haut de la construction ou~~ la partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l’aplomb de ce point.

Justification

Il s’agit ici de clarifier la définition de la hauteur pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

2.4. Dispositions générales – Les définitions et modalités d’application

Modification proposée

- Les extensions des constructions **existantes en zone agricole A** sont celles qui n’excèdent pas au choix :
 - soit 40 m² de surface de plancher,
 - soit 30% de la surface de plancher pré-existante.

Justification

Il s’agit ici de clarifier la définition des extensions pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme, étant donné qu’en zone urbaine, les extensions des constructions existantes sont régies par les articles sur l’implantation et la densité.

2.5. Dispositions générales – Les définitions et modalités d’application

Modification proposée

- ~~— Sont considérées comme des annexes :
 - ~~Les édifices non habitables et de moins de 30 m² d’emprise au sol~~
 - ~~Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière~~~~
- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d’usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d’accès direct depuis la construction principale.
Il peut s’agir de garages, d’abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

Justification

Il s’agit ici de préciser la définition des annexes pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

2.6. Dispositions générales – Les définitions et modalités d’application

Modification proposée

La distance par rapport aux **baies ouvertures**, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de ~~la baie~~ l’ouverture concernée et la limite ou la construction considérée.

Justification

Cette définition est modifiée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan réglementaire.

2.7. Dispositions générales – Dispositions pour la protection du cadre bâti

Ajout proposé dans la modification

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan des éléments protégés, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments, repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ces éléments bâtis protégés figurent dans le document « inventaire du patrimoine bâti remarquable » en annexe du PLU. Des prescriptions sont définies dans ce document auxquelles toute intervention sur ces éléments protégés doit se soumettre.

Justification

La volonté est ici d'inventorier et de protéger le patrimoine bâti remarquable de la commune au titre du code de l'urbanisme.

2.8. Zones UA, UB, UC, 1AUA et 1AUB – Article 1

Modification proposée

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Justification

Complément ajouté à la notion d'installations classées pour être conforme à l'appellation du code de l'environnement.

2.9. Zones UB, UC, 1AUA et 1AUB – Article 1

Modification proposée

Les aménagements suivants et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisir,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- ~~affouillements et exhaussement de sol~~

Justification

Suppression de l'interdiction systématique des affouillements et exhaussements car cela est incompatible avec la réalisation des constructions autorisées dans la zone.

2.10. Zones UB, UC, UX, 1AUA et 1AUB – Article 2

Modification proposée

Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d’être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Justification

Autorisation des affouillements et exhaussements de manière encadrée afin de pouvoir être compatible avec la réalisation des constructions autorisées dans la zone.

2.11. Zones UA et UB – Article 3

Modification proposée

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l’importance et à la destination des constructions et aménagements, ~~à l’exclusion de toute servitude de passage ou desserte par un espace commun.~~ L’accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les rampes d’accès aux sous-sols ont une pente inférieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l’alignement.

Justification

Suppression de la règle sur les servitudes de passage ou desserte par un espace commun car elle est illégale.

Introduction de règles sur la largeur des accès et sur les rampes d’accès afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

2.12. Zones UA et UC – Article 3

Modification proposée

A l’intérieur des **opérations d’ensemble**, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d’au moins 5m de largeur. ~~Toutefois si la voie est en impasse sans possibilité de se prolonger et fait moins de 50 m de long, l’emprise de la chaussée peut être réduite à 3 m.~~
- le long des chaussées, un trottoir d’au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonnes doivent être pourvues de l’éclairage collectif
- les voies ~~de plus de 50 m de long~~ qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Justification

Modifications sur la largeur de chaussée et la longueur des voies nouvelles afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

2.13. Zone UB – Article 3

Modification proposée

~~A l’intérieur des opérations d’ensemble les voies nouvelles desservant des constructions ou des terrains constructibles doivent être aménagées de telle sorte :~~

- ~~• si elles se terminent en impasse, que les véhicules puissent faire demi-tour,~~
- ~~• qu’elles se raccordent aux voies ou chemins piétons existants en limite de l’opération~~
- ~~• qu’elles préservent une possibilité de maillage jusqu’en limite de zone A, dès lors que l’opération d’aménagement d’ensemble ou un lotissement jouxte une telle zone.~~

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

A l’intérieur des opérations d’aménagement d’ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d’au moins 5m de largeur. ~~Toutefois si la voie est en impasse sans possibilité de se prolonger et fait moins de 50 m de long, l’emprise de la chaussée peut être réduite à 3 m.~~
- le long des chaussées, un trottoir d’au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonnes doivent être pourvues de l’éclairage collectif
- les voies ~~de plus de 50 m de long~~ qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- les voies doivent se raccorder aux voies ou chemins piétons existants en limite de l’opération
- les voies doivent préserver une possibilité de maillage jusqu’en limite de zone A, dès lors que l’opération d’aménagement d’ensemble ou un lotissement jouxte une telle zone.

Justification

Clarification de l’article afin de supprimer les redondances.

Modifications sur la largeur de chaussée et la longueur des voies nouvelles afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

2.14. Zone UC – Article 3

Modification proposée

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à une cour commune existante
- soit à une servitude de passage,

dont les caractéristiques répondent à l’importance et à la destination des constructions et aménagements. L’accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

~~Les terrains se desservant chemin des Coutumes ne sont pas constructibles~~ Les accès depuis le chemin des Coutumes sont interdits.

Justification

Ajout de la règle sur les servitudes de passage car il s'agit d'une possibilité légale de desserte d'un terrain.

Introduction d'une règle sur la largeur des accès afin d'encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

Reformulation de la règle relative au chemin des Coutumes dans la mesure la sécurité n'est pas assurée depuis ce chemin.

2.15. Zone UN – Article 3

Modification proposée

~~Les terrains se desservant chemin des Coutumes ne sont pas constructibles~~ Les accès depuis le chemin des Coutumes sont interdits.

Justification

Reformulation de la règle relative au chemin des Coutumes dans la mesure la sécurité n'est pas assurée depuis ce chemin.

2.16. Zone UX – Article 3

Modification proposée

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 ml. ~~Ce linéaire peut être d'un seul tenant ou en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 m.~~ Les autres accès sur voie doivent être d'au moins 3 ml.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Les rampes d'accès aux sous-sols ont une pente inférieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement.

Justification

Clarification de la règle sur les accès pour faciliter son application.

Introduction d'une règle sur les rampes d'accès afin d'encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

2.17. Zones 1AUA et 1AUB – Article 3

Modification proposée

Dans ~~les~~ l'opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes

Justification

Les zones 1AUA et 1AUB ne sont urbanisables que dans le cadre, pour chacune, d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

2.18. Zone 1AUA – Article 3

Modification proposée

A l’intérieur des opérations d’aménagement d’ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d’au moins 5m de largeur. ~~Toutefois si la voie est en impasse sans possibilité de se prolonger et fait moins de 50 m de long, l’emprise de la chaussée peut être réduite à 3 m.~~
- le long des chaussées, un trottoir d’au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonnes doivent être pourvues de l’éclairage collectif
- les voies ~~de plus de 50 m de long~~ qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Justification

Modifications sur la largeur de chaussée et la longueur des voies nouvelles afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

2.19. Zone UB – Article 4

Modification proposée

~~Les eaux pluviales en provenance des toitures et éventuellement des autres surfaces imperméables non susceptibles de recevoir des pollutions aux hydrocarbures ou produits phytosanitaires, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d’une pompe ou d’un robinet permettant une utilisation de l’eau à des fins non alimentaires.~~

Justification

Suppression de la phrase car cette règle est déjà développée à l’article 15.

2.20. Zone UC – Article 4

Modification proposée

~~Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l’émissaire.~~

Justification

Suppression de la phrase car cette règle est déjà présente à l’article 4.

2.21. Zone UA – Article 6

Modification proposée

Les annexes peuvent s’implanter soit en limite, soit en retrait. ~~Toutefois les piscines doivent reculer d’un minimum de 5 m.~~

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d’au moins 5 m des limites de voies.

Les façades ou les pignons doivent s’implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l’une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois :

- Lorsqu’une construction est en limite de la voie sur au moins 70% du linéaire de voie, les autres constructions peuvent s’implanter en retrait.
- Lorsqu’un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle est conservé en application de l'article UA11, la partie de bâtiment faisant face à ce mur peut s’implanter entre ce mur et 5 m.
- Lorsque le terrain est à l’angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s’appliquent à ~~chacune des voies la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s’implanter en libre retrait.~~
- Les extensions des constructions existantes peuvent s’implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ~~aux dispositions générales aux règles générales ci-dessus.~~
- Les équipements publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Il est imposé un retrait d’au moins 3m du domaine public ferré.

Justification

Suppression de la règle sur les piscines car elle est déjà mentionnée à la phrase en-dessous.
Volonté de respecter l’ordonnancement des constructions même lorsque le terrain est à l’angle de plusieurs voies.

Introduction de la règle de retrait par rapport au domaine public ferré qui figure à tort à l’article 7.

2.22. Zone UB – Article 6

Modification proposée

Il est imposé un retrait d’au moins 3m du domaine public ferré.

Justification

Introduction de la règle de retrait par rapport au domaine public ferré qui figure à tort à l’article 7.

2.23. Zone 1AUA – Article 6

Modification proposée

Les abris de jardin non maçonnés, ~~les piscines~~ doivent respecter un retrait d’au moins 5 m des limites de voies, sauf si ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Les piscines doivent être en retrait minimal de 5m.

Justification

Clarification de la règle pour faciliter son application.

2.24. Zone UA – Article 7

Modification proposée

Les **baies ouvertures** doivent être en retrait d’au moins 6 m.

~~Il est imposé un retrait d’au moins 3m du domaine public ferré.~~

~~L’ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cours commune.~~

Toutefois :

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les **dispositions générales règles générales ci-dessus**, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d’une nouvelle **baie ouverture** doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d’intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s’implanter librement par rapport aux limites.

Justification

La notion de baie est supprimée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan réglementaire

Suppression de la règle de retrait par rapport au domaine public ferré qui est ajoutée à l’article 6 relatif à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Suppression de la phrase sur les servitudes de cours communes dans la mesure où la réglementation sur les servitudes de cours communes reste applicable en toute situation.

2.25. Zone UB – Article 7

Modification proposée

Il est imposé un retrait d’au moins :

- ~~3 m du domaine public ferré,~~
- 3 m des limites avec des aménagements sportifs ouverts à la fréquentation du public,
- 3 m des limites avec le cimetière.

Les constructions doivent s’implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Toutefois les piscines doivent reculer d’un minimum de 3m.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les **baies ouvertures** doivent être en retrait d’au moins 6 m.

Toutefois,

- les abris de jardin non maçonnés, doivent s’implanter soit en retrait d’au moins 1 m soit s’adosser à un mur de clôture.
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les **dispositions règles générales ci-dessus**, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d’une nouvelle **baie ouverture** doit respecter la règle générale.

Justification

Suppression de la règle de retrait par rapport au domaine public ferré qui est ajoutée à l’article 6 relatif à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La notion de baie est supprimée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan réglementaire.

2.26. Zone UC – Article 7

Modification proposée

Les constructions principales doivent s’implanter ~~soit en limite séparative, soit~~ en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, avec un minimum de 3 m.

~~Toutefois~~ les piscines doivent reculer d’un minimum de 3m.

~~Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.~~

~~Les baies doivent être en retrait d’au moins 6 m.~~

Toutefois :

- Les annexes non maçonnées, doivent s’implanter soit en retrait d’au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal **imposé par les règles générales ci-dessus** à celui observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d’une nouvelle **baie ouverture** doit respecter la règle générale **ci-dessus**.
- Les équipements publics ou d’intérêt collectif ne recevant pas de personnes peuvent réduire ce retrait à 1m.

Justification

Volonté de préserver le caractère rural et la qualité patrimoniale du hameau de Lady et d’éviter sa trop forte densification.

La notion de baie est supprimée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan réglementaire.

2.27. Zone UB – Article 9

Modification proposée

Aucune emprise au sol de construction n’est autorisée dans une bande de 5m de part et d’autre des rives d’un cours d’eau non domanial.

Sur l’ensemble de la propriété, l’emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n’est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d’intérêt collectif.
- ~~Les extensions d’une construction existante.~~

Justification

Suppression de la règle sur les extensions d’une construction existante dans la mesure où les constructions existantes doivent respecter l’emprise au sol maximale définie sur la zone.

2.28. Zone UC – Article 9

Modification proposée

L’emprise au sol des constructions, hors piscine non couverte, ne peut excéder 20%.

~~L’emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions en continuité ne peut excéder 200 m².~~

Toutefois, il n’est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d’intérêt collectif.
- ~~Les extensions d’une construction existante.~~

Justification

Suppression de la règle sur l’emprise au sol en valeur absolue dans la mesure où l’emprise au sol en valeur relative se suffit à elle-même.

Suppression de la règle sur les extensions d’une construction existante dans la mesure où les constructions existantes doivent respecter l’emprise au sol maximale définie sur la zone.

2.29. Zone UN – Article 9

Modification proposée

L’emprise au sol des constructions, hors piscine non couverte, ne peut excéder 10%.

~~L’emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions en continuité ne peut excéder :~~

- ~~200 m² pour les équipements publics ou d’intérêt collectif~~
- ~~20 m² pour les annexes et les abris de jardins non maçonnés~~

Justification

Suppression de la règle sur l’emprise au sol en valeur absolue dans la mesure où l’emprise au sol en valeur relative se suffit à elle-même.

2.30. Zone 1AUA – Article 9

Modification proposée

Sur l’ensemble de la propriété, l’emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~60~~ 55 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n’est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d’intérêt collectif.
- ~~Les extensions d’une construction existante.~~

Justification

Ajustement de la règle sur l’emprise au sol afin de permettre la mise en œuvre d’un pourcentage suffisant d’espaces verts en pleine terre à l’article 13 et ainsi favoriser le développement de la biodiversité dans la future opération d’aménagement d’ensemble.

Suppression de la règle sur les extensions d’une construction existante dans la mesure où les constructions existantes doivent respecter l’emprise au sol maximale définie sur la zone.

2.31. Zone A – Article 9

Modification proposée

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

~~L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.~~

~~De plus~~ Les annexes ne peuvent excéder 50 m² d'emprise au sol totale sans que chaque annexe ne puisse excéder 20 m² d'emprise au sol.

Justification

Suppression de l'emprise au sol des habitations existantes dans la mesure où l'extension des habitations existantes est déjà définie dans les dispositions générales.

2.32. Zone UA – Article 11

Modification proposée

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit ~~d'une haie doublée ou non~~ d'un grillage éventuellement posé sur un muret, **doublé d'une haie vive.**

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités. **Les revêtements extérieurs doivent être en lien avec l'architecture locale et en harmonie avec la façade de la maison.**

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

~~Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.~~

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

Volonté d'insérer les clôtures dans le paysage urbain.

Suppression de la règle sur les rampes d'accès car incompréhensible et de ce fait inapplicable.

2.33. Zones UB et UC – Article 11

Modification proposée

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

~~Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.~~

Justification

Suppression de la règle sur les rampes d’accès car incompréhensible et de ce fait inapplicable.

2.34. Zones UB et 1AUA – Article 11

Modification proposée

La clôture doit être constituée au choix :

- d’un mur ou d’un muret éventuellement surmonté d’éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d’un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d’une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités. **Les revêtements extérieurs doivent être en lien avec l'architecture locale et en harmonie avec la façade de la maison.**

Justification

Volonté d’insérer les clôtures dans le paysage urbain.

2.35. Zone UC – Article 11

Modification proposée

La clôture doit être constituée au choix :

- d’un mur ou d’un muret éventuellement surmonté d’éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d’un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

Les clôtures sur voie ne peuvent être occultées que par des haies : les brise-vues y sont interdits.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités. **Les revêtements extérieurs doivent être en lien avec l'architecture locale et en harmonie avec la façade de la maison.**

Justification

Volonté d’insérer les clôtures dans le paysage urbain.

2.36. Zones 1AUA et 1AUB – Article 11

Modification proposée

Peuvent s’exonérer des règles ci-dessous :

- Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
- Les vérandas, serres et piscines.
- Les architectures de style contemporain.
- Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
- ~~Les travaux et les extensions d’une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :~~
 - ~~— s’harmoniser avec l’architecture de la~~

~~construction existante,
s’adapter à la volumétrie ou au
positionnement des baies de la construction
existante.~~

Justification

La mention relative aux constructions existantes est supprimée dans la mesure où il s’agit d’une zone à urbaniser sur laquelle il n’y a pas de constructions existantes.

2.37. Zone 1AUB – Article 11

Modification proposée

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée ~~d’une haie doublée ou non~~ d’un grillage ou d’une grille posé sur un soubassement n’excédant pas 0,50 m de hauteur, ~~doublé d’une haie vive.~~

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

2.38. Zone A – Article 11

Modification proposée

A défaut les clôtures doivent être composées ~~de haies d’essence locale éventuellement doublée~~ d’un grillage ~~doublé d’une haie d’essence locale.~~

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L’utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures doivent être composées ~~de haies d’essence locale éventuellement doublée~~ d’un grillage ~~doublé d’une haie d’essence locale.~~

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

2.39. Zone UA – Article 12

Modification proposée

Dans les opérations **d’aménagement** d’ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l’échelle de l’opération.

~~Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l’application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.~~

Les emplacements de stationnement extérieurs sont interdits à moins de 3 m d’une baie.

Dès lors qu’en application des ratios ci-dessous, il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l’application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- ~~dans des locaux ne disposant d’aucune ouverture sur l’extérieur autre que la porte d’accès au garage,~~
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l’emplacement de stationnement quitté,

Justification

Suppression de la règle sur la manière de comptabiliser les emplacements de stationnement car illégale.

Suppression de la règle sur la manière de comptabiliser les emplacements de stationnement de plus de quatre places car trop contraignante.

2.40. Zones UB et 1AUA – Article 12

Modification proposée

~~Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l’application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.~~

Dès lors qu’en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l’application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- ~~soit au niveau du sol, éventuellement couverts, mais non fermés,~~
- ~~dans des locaux ne disposant d’aucune ouverture sur l’extérieur autre que la porte d’accès au garage,~~
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l’emplacement de stationnement quitté,
- situés à plus de 5 m d’une **baie ouverture**.

Justification

Suppression de la règle sur la manière de comptabiliser les emplacements de stationnement car illégale.

Suppression des règles sur la manière de comptabiliser les emplacements de stationnement de plus de quatre places car illégale et/ou trop contraignante.

La notion de baie est supprimée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan règlementaire.

2.41. Zone UC – Article 12

Modification proposée

~~Seuls sont pris en compte pour l’application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.~~

Justification

Suppression de la règle sur la manière de comptabiliser les emplacements de stationnement car illégale.

2.42. Zone UX – Article 12

Modification proposée

Les surfaces d'aire de stationnement des commerces de plus de 1000 m² sont portées à ~~100~~ 75 % de la surface de plancher du commerce.

Justification

Modification de la règle sur les surfaces d'aire de stationnement des commerces afin d'être conforme au code de l'urbanisme.

2.43. Zones UA, UB, UC, 1AUA et 1AUB – Article 12

Modification proposée

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

~~Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :~~

~~pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher~~

~~pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics : 1 place pour 10 employés.~~

~~Pour les établissements scolaires (hors maternelles) : 1 place pour 8 à 12 élèves.~~

Les dispositions suivantes concernent :

~~Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;~~

~~Les changements de destination sauf impossibilité technique.~~

Stationnement des vélos

~~Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :~~

- ~~• L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.~~
- ~~• Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.~~
- ~~• Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.~~

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d’artisanat : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

RATIOS MINIMAUX DE STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
De plus un minimum de 2 places par logement est imposé.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Justification

Le stationnement des vélos est actualisé sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est ajoutée : il s’agit en effet d’imposer une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher de bureaux.

2.44. Zone UX – Article 12

Modification proposée

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les dispositions suivantes concernent :

Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce), d’industrie, d’entrepôt et d’artisanat : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Justification

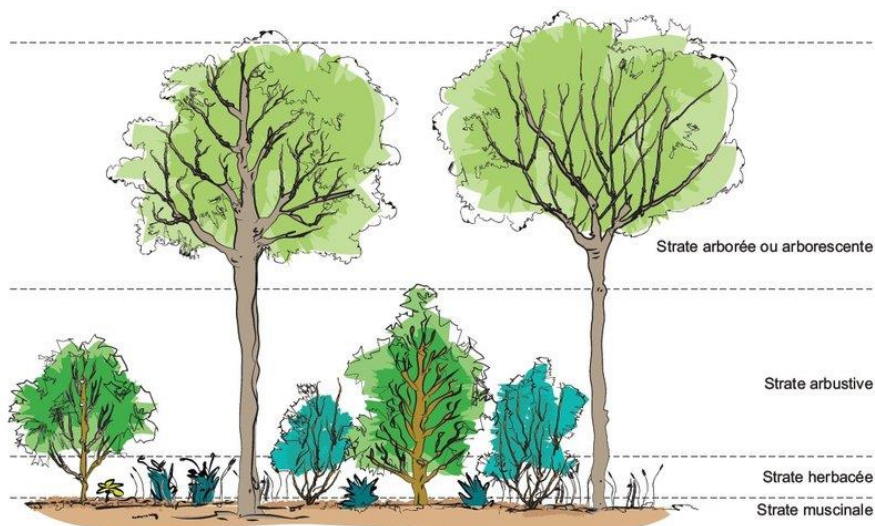
Le stationnement des vélos est ajouté sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

2.45. Zone UA – Article 13

Modification proposée

A minima, 35% de la superficie de l’unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l’usage de l’unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l’unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l’unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,

- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Justification

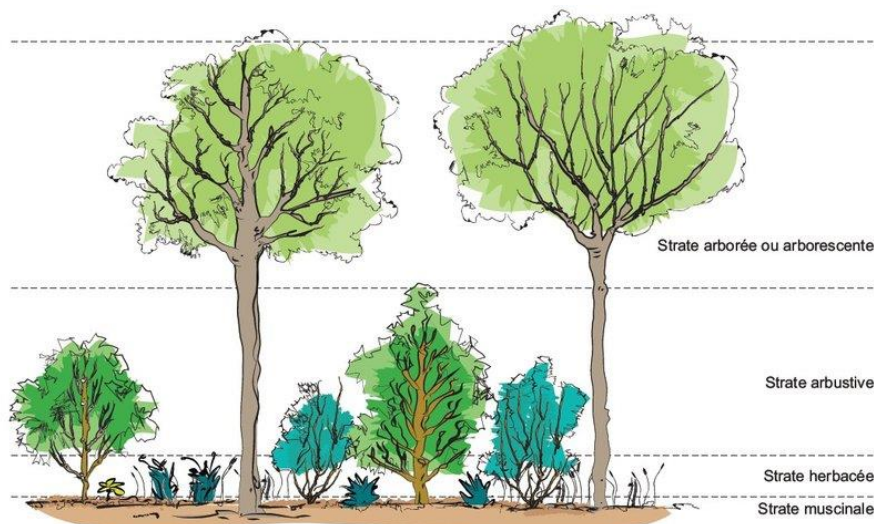
L’article sur les espaces libres et plantations est complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.46. Zone UB – Article 13

Modification proposée

A minima, 45% de la superficie de l’unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l’usage de l’unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l’unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l’unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

~~Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation) sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé sur les espaces collectifs au moins un arbre de haute tige par ~~500~~ 100 m² du terrain d'assiette.

Justification

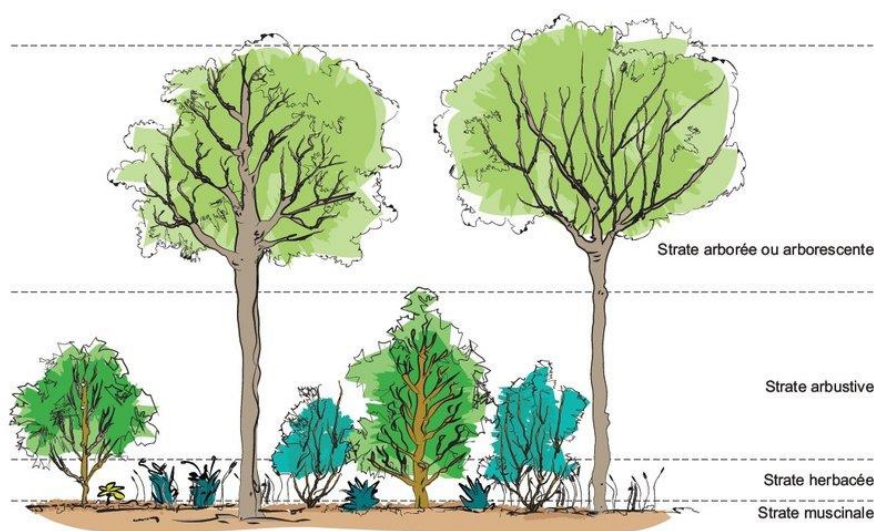
L’article sur les espaces libres et plantations est modifié et complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.47. Zone UC – Article 13

Modification proposée

A minima, 65% de la superficie de l’unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l’usage de l’unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l’unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l’unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

~~Il est imposé 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation). Toutefois cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.~~

Justification

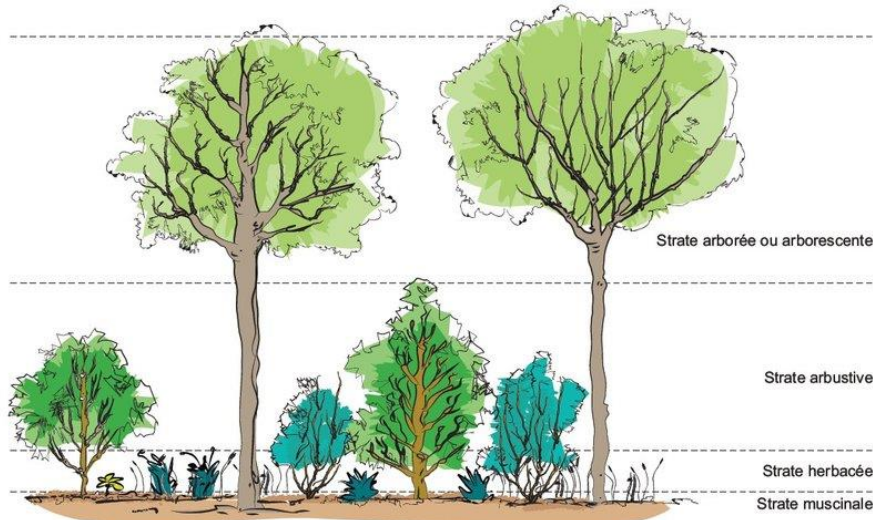
L’article sur les espaces libres et plantations est modifié afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.48. Zone UN – Article 13

Modification proposée

A minima, 75% de la superficie de l’unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l’usage de l’unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l’unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l’unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

~~Il est imposé 60% d’espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).~~

Justification

L’article sur les espaces libres et plantations est modifié afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.49. Zone 1AUA – Article 13

Modification proposée

DANS LES L’OPÉRATIONS D’AMENAGEMENT D’ENSEMBLE

Il est imposé un arbre de haute tige sur les espaces collectifs par ~~500~~ 100 m² du terrain d’assiette.

Justification

L’article sur les espaces libres et plantations est modifié afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

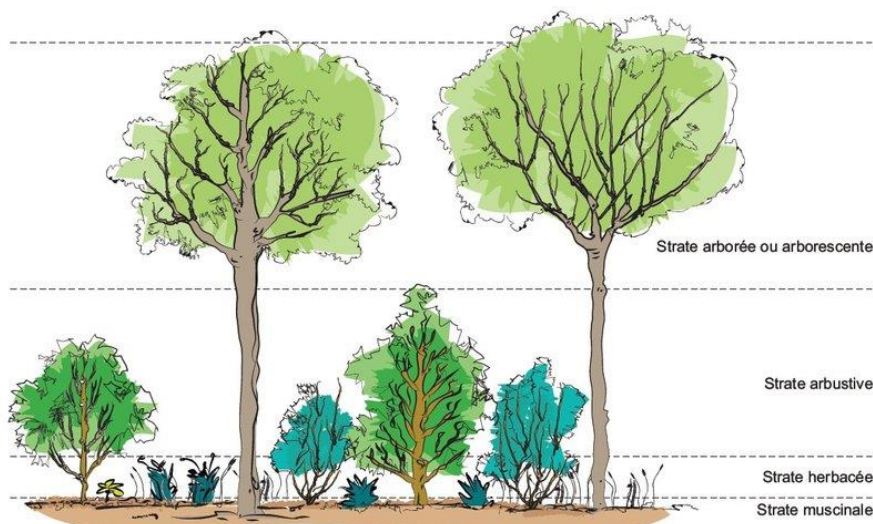
2.50. Zone 1AUA – Article 13

Modification proposée

EN ACCOMPAGNEMENT DES CONSTRUCTIONS :

A minima, 35% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

~~Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).~~

Justification

L'article sur les espaces libres et plantations est modifié afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.51. Zones UA, UB, UC et 1AUA – Article 15

Modification proposée

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. **Hormis pour les constructions à destination d'équipement collectif**, le volume minimal de la cuve doit être de 1m³ par **tranche entière de 100 ~~70~~ m² de surface de plancher toiture**.

Justification

La règle sur les cuves de stockage d’eau pluviale est précisée afin de faciliter son application.

2.52. Zone 1AUA – Article 16

Modification proposée

~~Dans les opérations d’ensemble, les~~ L’opérations d’aménagements d’ensemble doivent intégrer dans les espaces collectifs des fourreaux nécessaires au passage de la fibre.

Justification

La zone 1AUA n’est urbanisable que dans le cadre d’une seule opération d’aménagement d’ensemble.

2.53. Annexes

Il est ajouté en annexe du règlement, afin de faciliter son application et l’instruction des autorisations d’urbanisme, plusieurs éléments :

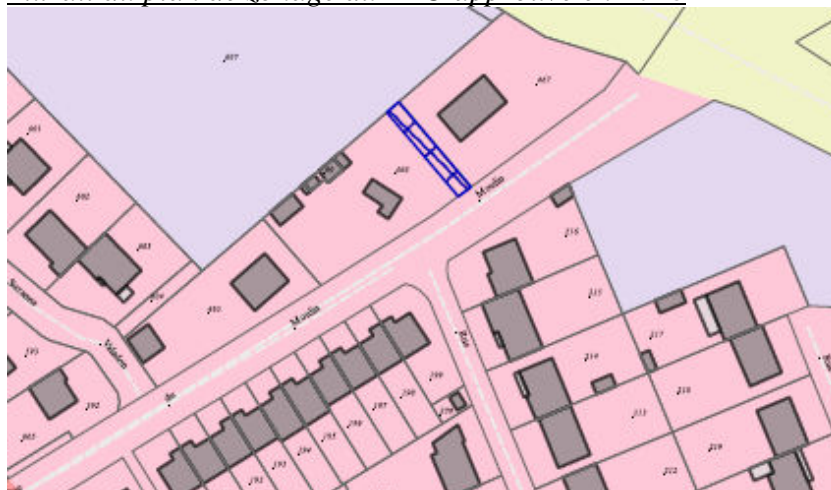
- Les articles du règlement national d’urbanisme qui restent applicables en présence du règlement du PLU
- Des articles du code de l’urbanisme sur différentes thématiques
- Un lexique complétant les définitions figurant dans les dispositions générales.

3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

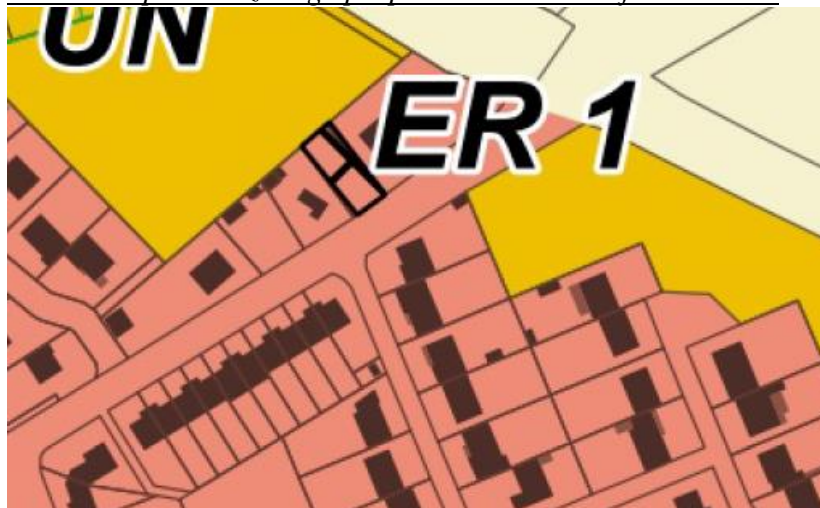
3.1. Modification de l’emplacement réservé N°1

Dans le cadre de la modification du PLU, l’emplacement réservé N° 1 dévolu à un cheminement piéton est élargi. En effet, celui-ci doit constituer l’entrée du Parc Valadon situé à l’arrière et nécessite une emprise plus importante.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2018



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1



3.2. Création de l’emplacement réservé N°8

Toujours dans la volonté de développer les modes de déplacements doux à l’intérieur du bourg, un emplacement réservé N°8 entre la rue du Général de Gaulle et la rue de Bagneaux est créé pour accueillir une liaison douce.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2018



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1



4. CREATION D’UN INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE ET D’UN PLAN DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU CODE DE L’URBANISME

Un inventaire du patrimoine bâti remarquable est créé dans le cadre de la modification N°1 du PLU.

La volonté est ici d’inventorier et de protéger le patrimoine bâti remarquable de la commune au titre du code de l’urbanisme.

Les éléments bâtis sont repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l’Urbanisme) sur le plan des éléments protégés.

Ces éléments bâtis protégés figurent également dans le document « inventaire du patrimoine bâti remarquable ». Des prescriptions sont définies dans ce document auxquelles toute intervention sur ces éléments protégés doit se soumettre.

5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de modification N° 1 du PLU procède à des ajustements règlementaires sur des points particuliers qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambiguës et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application, qui présentent un caractère d’illégalité ou qui ne semblent pas judicieux au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité.

Le projet de modification N°1 du PLU procède également à la modification de l’emplacement réservé N°1 et à la création d’un emplacement réservé, à la création d’un inventaire des éléments bâtis remarquables au titre du code de l’urbanisme avec un plan des éléments protégés.

Sont ainsi modifiés ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage), la création d’un inventaire du patrimoine bâti remarquable avec un plan des éléments protégés

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en matière de règlement, de zonage, n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2018.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui pour certaines d’entre elles vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
 - règle introduisant les normes en matière de stationnement vélos afin de favoriser son utilisation
 - règle introduisant un pourcentage d’espaces verts en pleine terre en zone urbaine et à urbaniser afin de conforter le développement de la nature au sein du village

Pour la majorité des autres évolutions règlementaires, il s’agit d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d’application et/ou d’illégalité de la règle, à une mise en cohérence des règles entre zones ou à des modifications de règles pour offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l’environnement.

- de modifications en matière de zonage qui vont dans le sens de la préservation de l’environnement au sens large (confortement de l’emplacement réservé N°1 pour une liaison douce, création d’un emplacement réservé pour une nouvelle liaison douce dans le bourg) par la volonté de développer les mobilités douces.
- de la création d’un inventaire des éléments bâtis remarquables avec leur protection qui va dans le sens de la préservation du patrimoine communal.

Incidence NATURA 2000

Les zones Natura 2000 les plus proches de l’entité urbaine de Mormant sont situées entre 5 et 10 kms pour la ZPS « Massif de Villefermoy » et pour la ZSC « l’Yerres de sa source à Chaumes en Brie ».

On peut considérer l’absence d’incidence notable de la modification sur les sites Natura 2000 dans la mesure où il s’agit d’évolutions règlementaires sans lien avec ces sites et avec les espaces naturels d’intérêt de la commune.