

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS



NOTICE DE PRESENTATION

Approuvé le 14 décembre 2020

Sommaire

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	9
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	47
IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	56

PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

I EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 11 décembre 2017 la commune a prescrit le lancement de la procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2005.

L'engagement de cette démarche outre le fait que le PLU, datant de 2005 avec seulement quelques modifications légères, ne prend pas en compte les évolutions législatives et notamment celles issues de la loi ALUR (notamment les articles 5, 12, 15, 16), il apparaît que le règlement nécessite des clarifications sur un ensemble de dispositions portant notamment sur les articles 1 et 2 (destinations des sols), l'article 11 (aspect extérieur des constructions) et 12 (stationnement).

Par ailleurs, l'évolution du contexte socioéconomique, la prise en compte des objectifs supracommunaux en matière de production de logements et les enjeux qui en résultent sur le tissu urbain et socioéconomique Verdionysiens, on conduit la commune à engager une réflexion pour mettre en place des modalités de prise en compte de ces objectifs au regard de la préservation et de valorisation des caractéristiques qui structurent l'identité urbaine du village et des hameaux.

Le taux de logement social

	01/01/2014		01/01/2015		01/01/2016		01/01/2019	
Nombre de logements locatifs sociaux	343	Source : Ministère Cohésion Territoires	37		42	Objectif triennal 2014/2015/2016 : 79	167	Objectif triennal 2017/2018/2019 : 95
	343		380	Source : Ministère Cohésion Territoires	422		589	
Nombre de résidences principales	2630	Source : Insee	40		165		396	Source : PC commune
	2630		2670		2835		3231	
% de logements locatifs sociaux	13,04		14,23		14,89		18,23	
25% des résidences principales	658		668		709		808	
Déficit	315		288		287		219	

Les obligations de construction de logement social

Vert Saint Denis n'est pas en carence en logements locatifs sociaux (LLS) du point de vue de la loi SRU. Elle atteint en effet ses objectifs triennaux de construction de LLS.

On compte 318 LLS fin 2015.
Le taux de LLS est de 17,6% en 2018.

II LE PROJET DE MODIFICATION

Les modifications apportées au règlement écrit présentées à l'enquête publique

Ensemble des zones : les modifications transversales

Principales modifications	Justification
<p>Suppression des règles déjà édictées dans le code de l'urbanisme</p> <p>Actualisation des n° d'articles du code de l'urbanisme</p> <p>Actualisation et/ou suppression de règles devenues illégales : SHON/DP.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Assainissement. -Suppression de l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains. -Suppression du distinguo logement collectif/individuel pour le stationnement. -Suppression de l'article 14 relatif au COS. -Introduction d'un article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales. -Introduction d'un article 16 relatif aux infrastructures et réseaux de communications électroniques. <p>Remplacement de « Equipements collectifs d'intérêt général » par « Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »</p>	<p>Prise en compte des évolutions de la législation</p>
<p>Indication de la non application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme pour appliquer les règles à la nouvelle parcelle</p>	<p>Permettre une mise en cohérence du paysage urbain sur l'ensemble du secteur considéré</p>
<p>Interdiction des hébergements hôteliers et unités d'accueil (sauf en zone UG (extension limitée seulement autorisée) et en AUx)</p>	<p>Hors la zones UG (dans laquelle on prend en compte l'établissement existant) et la zone AUx qui est adaptée à l'accueil de ce type d'activités, l'accueil d'hébergements hôteliers et d'unités d'accueil n'est pas compatible avec le caractère des secteurs résidentiels à dominante d'habitat individuel.</p>
<p>Emprise au sol maximales des constructions fixées à 50% dans les zones UC, UD, UH.</p>	<p>Optimiser la constructibilité dans ces secteurs à caractère résidentiel dominant</p>
<p>Exclure l'ever green du pourcentage d'espaces verts</p>	<p>Favoriser la pleine terre pour les espaces verts</p>
<p>Faire correspondre les destinations autorisées des articles 1 et 2 et les règles de stationnement de l'article 12 par ces mêmes destinations.</p>	<p>Mise en cohérence des articles</p>
<p>Interdiction des toitures terrasses non végétalisées</p>	<p>Favoriser la biodiversité. La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques.</p>
<p>Interdiction de l'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée</p>	<p>Préservation de la qualité du paysage urbain</p>
<p>Introduction de mesures sur le traitement des clôtures en limite séparative dans les zones UA, UC, UD, UG, UH et AU favorisant l'emploi du grillage et du végétal en limitant le possible traitement en mur maçonné.</p>	<p>Favoriser la biodiversité, le passage de la petite faune.</p>

Ensemble des zones : les modifications transversales

Principales modifications	Justification
Mention à introduire dans le règlement écrit qu'il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.	Demande de GRT GAZ par courrier du 26 12 2018
Annexes : Insertion et actualisation de définitions (voie de desserte, accès, véranda, ouverture....)	

Zone UA

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
Instauration d'un périmètre d'étude sur le pôle central	Report sur le document graphique.	Considérant les enjeux portant sur une vision de l'évolution à long terme du pôle central et la réflexion à conduire qui en découle, mise en place un périmètre d'étude suivant l'article L 424-1 du code l'urbanisme.
<u>ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>	<i>Ajout de :</i> « constructions à usage d'activités forestières »	Activités incompatibles avec le caractère actuel de la zone.
<u>ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</u> Les clôtures en limite séparative seront composées : soit de haies vives, soit de grilles, grillages ; soit de maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ; soit d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage (métallique ou en bois).	<u>Clôtures :</u> <i>Ajout de :</i> 1/. La partie maçonnée sera de 1/3 de la clôture lorsque celle ci est surmontée de grilles à barreaudage vertical <i>Remplacé par :</i> 2/. Clôtures sur limites séparatives : haie composée d'essences locales et variées, autorisation d'un mur écran à l'arrière de la maison sur 4 mètres de long maximum, réglementation sur la réalisation (passage pour petite faune) et l'aspect (autorisation de PVC, aluminium ou bois composite) des murs écrans	1/ Harmoniser l'intégration des nouvelles clôtures dans le paysage urbain existant 2/. La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les matériaux autorisés sont d'usage dans le secteur
<u>UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u> <u>Habitation :</u> 1P /60m ² de SP, avec un minimum de 2 places par logement. <u>Commerce :</u> 1P/40 m2 <u>Bureaux :</u> 1p/50% de la SP	<i>Remplacé par :</i> . Habitation : Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 m ² de SP et 2 places au-delà . Commerce : suppression . Bureaux : 1 place pour 40 m ²	. Habitat : suite à la suppression de la différenciation entre habitat collectif/individuel (illégal), la règle est précisée pour l'ensemble des types d'habitat . Commerce : ne pas pénaliser l'installation de commerces pour renforcer l'offre à la population et la mixité fonctionnelle . Bureaux : la règle est moins contraignante afin de renforcer la mixité fonctionnelle
<u>ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u> Préservation de 15% de l'unité foncière en espaces verts	<i>Remplacé par :</i> Préservation de 20% de l'unité foncière en espaces verts	Renforcer la biodiversité en cœur d'îlots et d'une manière générale optimiser la part des surfaces perméables

Zone UB

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<p>CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE : <u>Zone divisée en deux sous-secteurs UBa et UBb.</u></p>	<p>Suppression de la zone UBb (et en conséquence de l'indice UBa)</p>	<p>L'occupation du sol actuelle (parkings) et l'objectif abandonné d'une opération d'ensemble sur le reste du terrain conduise à supprimer ces sous-secteurs : la partie construite est reversée dans l'ancien sous-secteur UBa devenu UB et la partie d'espace libre reversée en UA</p>
<p>ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p><i>Ajout de :</i> . Toitures terrasses non végétalisées interdites</p>	<p>. La végétalisation des toitures terrasses permet de renforcer la biodiversité et optimise l'insertion paysagère</p>
<p>UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT <u>Habitation</u> : 2 places par logement. <u>Commerce</u> : 1P/40 m2 <u>Bureaux</u> : non réglementé</p>	<p><i>Remplacé par :</i> . Habitation : Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 m² de SP et 2 places au-delà . Commerce : suppression . Bureaux : 1 place pour 40 m²</p>	<p>. Habitat : suite à la suppression de la différenciation entre habitat collectif/individuel (illégal), la règle est précisée pour l'ensemble des types d'habitat . Commerce : ne pas pénaliser l'installation de commerces pour renforcer l'offre à la population et la mixité fonctionnelle . Bureaux : la règle est moins contraignante afin de renforcer la mixité fonctionnelle</p>

Zone UC

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<p><u>ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p>	<p><i>Ajout de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> . « constructions à usage d'activités forestières » . Entrepôts 	<p>Activités incompatibles avec le caractère actuel de la zone</p>
<p><u>ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u></p>	<p><i>Suppression de la mention :</i></p> <p>« aucun accès nouveau ne sera autorisé sur le chemin rural n°30 de Boissise ».</p>	<p>Interdiction obsolète compte tenu de l'évolution de l'usage des lieux</p>
<p><u>ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></p>	<p>. <i>Introduction d'une règle pour les annexes :</i> hauteur limitée à 3 mètres en cas d'implantation sur une limite séparative</p> <p>. <i>Suppression de :</i> « Dans le cas de deux constructions déjà accolées en limite séparative, l'extension pourra être réalisée le long du pignon voisin sans remettre en cause la distance minimale de 4 m fixée à l'article UC 6. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> . La réglementation étendue aux annexes permet une meilleure gestion des vis-à-vis et ombres portées . Assouplissement de la règle sur les extensions permet d'optimiser la constructibilité dans ce secteur
<p><u>ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p>Les clôtures en limite séparative seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage ; soit d'un soubassement de 0.80 m maximum surmonté d'un grillage ou grille. Soit d'éléments opaques sous forme de panneaux de bois, 	<p><i>Ajouts de :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1/. Toitures terrasses non végétalisées interdites 2/. Clôture sur voie de desserte : autorisation des murs pleins <p><i>Remplacé par :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 3/. Clôtures sur limites séparatives : haie composée d'essences locales et variées, autorisation d'un mur écran à l'arrière de la maison sur 4 mètres de long maximum, réglementation sur la réalisation (passage pour petite faune) et l'aspect (autorisation de PVC, aluminium ou bois composite) des murs écrans 	<ol style="list-style-type: none"> 1/. La végétalisation des toitures terrasses permet de renforcer la biodiversité et optimise l'insertion paysagère 2/. Le mur plein en clôture est d'usage dans le secteur 3/. La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les matériaux autorisés sont d'usage dans le secteur.
<p><u>ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u></p> <p><u>Habitation :</u> 1P /60m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p><u>Commerce :</u> 1P/40 m²</p> <p><u>Bureaux :</u> 1p/50% de la SP</p>	<p><i>Remplacé par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> . Habitation : Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 m² de SP et 2 places au-delà . Commerce : suppression . Bureaux : 1 pour 40 m² 	<ul style="list-style-type: none"> . Habitat : suite à la suppression de la différenciation entre habitat collectif/individuel (illégal), la règle est précisée pour l'ensemble des types d'habitat . Commerce : ne pas pénaliser l'installation de commerces pour renforcer l'offre à la population et la mixité fonctionnelle . Bureaux : la règle est moins contraignante afin de renforcer la mixité fonctionnelle

Zone UD

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<p><u>ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u></p>	<p><i>Suppression de :</i> « Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logement social répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. »</p>	<p>Il apparaît opportun de localiser les programmes de logements sociaux à proximité des équipements, c'est-à-dire dans le village. C'est pourquoi les OAP (1 et 2) qui portent sur les terrains sur lesquels le potentiel mutable vers le logement est élevé programment 30% de logements sociaux.</p>
<p><u>ARTICLE UD.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u> <u>Habitation :</u> 1P /60m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement. .</p>	<p><i>Remplacé par :</i> 1 place de stationnement jusqu'à 40 mètres carrés de SP et 2 places au-delà</p>	<p>Suite à la suppression de la différenciation entre habitat collectif/individuel (illégal), la règle est précisée pour l'ensemble des types d'habitat</p>
<p><u>ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</u> Les clôtures en limite séparative seront composées : soit de haies vives, soit de grilles, grillages ; soit par un mur de maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ; soit d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage (métallique ou en bois).</p>	<p style="text-align: center;"><u>Clôtures :</u></p> <p><i>Ajout de :</i> 1/ Autoriser les murs pleins + chaperon tuiles, pierres ou briquettes en façade sur rue. <i>Remplacé par :</i> 2/. Clôtures sur limites séparatives : haie composée d'essences locales et variées, autorisation d'un mur écran à l'arrière de la maison sur 4 mètres de long maximum, réglementation sur la réalisation (passage pour petite faune) et l'aspect (autorisation de PVC, aluminium ou bois composite) des murs écrans</p>	<p>1/ Ce type de clôtures s'insèrent bien dans le paysage du bâti ancien des hameaux (idem en zone UA dans le village). 2/ La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les matériaux autorisés sont d'usage dans le secteur.</p>

Zone UE

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<p><u>ARTICLE UE.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p>	<p><i>Ajout de :</i> . « constructions à usage d'activités forestières »</p>	<p>Activités incompatibles avec le caractère actuel de la zone</p>
<p><u>ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p>	<p><i>Ajouts de :</i></p> <p style="text-align: center;"><u>Toitures :</u> Secteurs UEa et UEb :</p> <p>. Pentes des toitures : Annexes : pas de règle pour les annexes de moins de 10m². Au dessus de 10m² la règle pour les constructions nouvelles s'applique.</p> <p style="text-align: center;"><u>Clôtures :</u> Secteurs UEa et UEb :</p> <p>1/Clôtures sur voie de desserte : autorisation des murs pleins 2/. Clôtures sur limites séparatives : réglementation sur la réalisation (passage pour petite faune) et l'aspect (autorisation de maçonnerie, PVC, aluminium ou bois composite)</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p style="text-align: center;"><u>Toitures :</u> Secteur UEc :</p> <p>. Matériaux : onduline transparente.</p>	<p>. Annexes : optimiser l'intégration des annexes dans le paysage naturel ou urbain.</p> <p>1/. Les murs pleins sont d'usage dans le secteur 2/ La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les matériaux autorisés sont d'usage dans le secteur.</p> <p>Suppression nécessaire pour préserver la qualité du paysage urbain</p>
<p><u>ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u></p> <p><u>Habitation :</u> 1P /60m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement. <u>Bureaux :</u> 1p/50% de la SP</p>	<p><i>Remplacé par :</i></p> <p>. Habitation : Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 m² de SP et 2 places au-delà . Bureaux : 1 place pour 40 m² de SP</p> <p><i>Ajout de :</i></p> <p>. Commerce : 1 place pour 40 m² de SP</p>	<p>. Habitat : suite à la suppression de la différenciation entre habitat collectif/individuel (illégal), la règle est précisée pour l'ensemble des types d'habitat . Bureaux : la règle est moins contraignante afin de renforcer la mixité fonctionnelle . Commerce : permettre une bonne insertion d'un éventuelle commerce dans un secteur contraint</p>

Zone UG

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<p><u>ARTICLE UG.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p>	<p><i>Ajout de :</i> . « constructions à usage d'activités forestières »</p>	<p>Activités incompatibles avec le caractère actuel de la zone</p>
<p><u>ARTICLE UG.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION</u></p>	<p><i>Ajout de :</i> . « L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, des bâtiments à usage d'hébergement hôtelier et d'unités d'accueil »</p>	<p>Reconnaître l'activité existante</p>
<p><u>ARTICLE UG.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.</u> « Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4m Les extensions entre la façade et la voie publique de desserte sont interdites uniquement si le projet est de nature à diminuer la marge de 4 mètres imposée ci-dessus. En cas d'extension en produit verrier (type véranda) cette distance est portée à 10 m de l'alignement. »</p>	<p><i>Remplacé par :</i> « Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 2,50 m, à l'exception des vérandas dont la façade vitrée doit respecter un recul de 4m minimum. »</p>	<p>Optimiser la constructibilité pour les constructions nouvelles et les constructions existantes tout en maintenant la qualité de la silhouette bâtie générale sur la rue.</p>
<p><u>ARTICLE UG.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></p>	<p>. 1/ <i>Ajout de :</i> « Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs annexes accolées <u>et les extensions</u> pourront être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait. » . 2/ <i>Suppression de :</i> « Aucune extension d'une construction existante ne sera autorisée avec une implantation en limite séparative de propriété (même en cas de mur aveugle), sauf s'il s'agit d'une surélévation située en appui d'une autre construction voisine (unité foncière adjacente), déjà implantée en limite séparative. » . 3/ <i>Suppression de (§ entier):</i> « Dans le cas de deux constructions déjà accolées en limite séparative l'extension pourra se faire le long du bâti existant voisin sans remettre en cause la distance minimale de 4 m fixée à l'article 6. »</p>	<p>Optimiser la constructibilité pour prendre en compte les besoins d'adaptation des résidents à l'évolution des modes de vie</p>

Zone UG (suite)

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<p><u>ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</u> En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'un grillage seul. Par ailleurs, un mur écran en bois d'une hauteur maximum de 1,80 m est autorisé.</p>	<p><i>Remplacé par :</i> Clôtures sur limites séparatives : haie composée d'essences locales et variées, autorisation d'un mur écran à l'arrière de la maison sur 4 mètres de long maximum, réglementation sur la réalisation (passage pour petite faune) et l'aspect (autorisation de PVC, aluminium ou bois composite) des murs écrans</p>	<p>La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les matériaux autorisés sont d'usage dans le secteur.</p>
<p><u>ARTICLE UG.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u> <u>Habitation :</u> 1P /60m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement. <u>Bureaux :</u> 1p/50% de la SP</p>	<p><i>Remplacé par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> . Habitation : Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 m² de SP et 2 places au-delà . Bureaux : 1 place pour 40 m² de SP <p><i>Ajout de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> . Commerce, artisanat : 1 place pour 40 m² de SP 	<ul style="list-style-type: none"> . Habitat : suite à la suppression de la différenciation entre habitat collectif/individuel (illégal), la règle est précisée pour l'ensemble des types d'habitat . Commerce, artisanat : réglementation mise en place dans une zone résidentielle contrainte . Bureaux : la règle est moins contraignante afin de renforcer la mixité fonctionnelle

Zone UH

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<u>ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u>	Suppression de la mention « de pièces principales et de travail ».	Régit par le code civil
<u>ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</u>	Ajouts de : Clôtures sur limites séparatives : autorisation d'un mur écran à l'arrière de la maison sur 4 mètres de long maximum, réglementation sur la réalisation (passage pour petite faune) et l'aspect (autorisation de PVC, aluminium ou bois composite) des murs écrans Suppression de : « Les plans des clôtures sur rue et des limites séparatives latérales et arrières devront être annexés aux plans du PC ».	. La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les matériaux autorisés sont d'usage dans le secteur. . Illégal au regard du code de l'urbanisme.

Zone AU

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Principales modifications	Justifications
<u>ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u>	. 1/ Ajout de : Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs annexes accolées <u>et les extensions</u> pourront être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait. . 2/ Ajout de : « il n'est pas fixé de règle pour : - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt Collectif - <u>Les annexes de moins de 10m²</u> »	. 1/ 2/ Optimiser la constructibilité pour prendre en compte les besoins d'adaptation des résidents à l'évolution des modes de vie
<u>ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.</u>	Ajout de : « il n'est pas fixé de règle pour : - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt Collectif - <u>Les annexes et les piscines</u> »	. Prendre en compte les besoins d'adaptation des résidents à l'évolution des modes de vie

Zone AU (suite)

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures séparatives doivent être réalisées :
Soit de la même manière que les clôtures sur voies et espaces publics ;
Soit par un grillage métallique, doublé de part et d'autre d'une haie.

Remplacé par :

Clôtures sur limites séparatives : autorisation d'un mur écran à l'arrière de la maison sur 4 mètres de long maximum, réglementation sur la réalisation (passage pour petite faune) et l'aspect (autorisation de PVC, aluminium ou bois composite) des murs écrans

. La règle vise à préserver l'intimité entre voisins tout en permettant le passage de la petite faune dans le cadre d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les matériaux autorisés sont d'usage dans le secteur.

ARTICLE AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Habitation :
1P /studio
1,5/P 2pièces et +

Remplacé par :

. Habitation : Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 m² de SP et 2 places au-delà

Suite à la suppression de la différenciation entre habitat collectif/individuel (illégal), la règle est précisée pour l'ensemble des types d'habitat

II LE PROJET DE MODIFICATION

Les modifications apportées au règlement écrit suite à l'enquête publique

Ensemble des zones : les modifications transversales

Principales modifications

Chapeau des zones concernées :

Le règlement introduit l'indication suivante dans les zones concernées :

« Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14. »

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

La désignation « unités d'accueil » est remplacée par « unités d'hébergement »

Article 3 : Conditions de desserte des terrains

Le règlement introduit l'indication suivante dans les zones concernées :

« Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie. »

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement est modifié dans les zones concernées pour prendre en compte l'ancien article R.123_9 du code de l'urbanisme : à savoir pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif introduction de la règle suivante :

Implantation possible sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Le règlement est modifié pour faire seulement référence au terrain naturel pour la mesure de la hauteur des constructions

Ensemble des zones : les modifications transversales

Principales modifications

Article 12 : Stationnement

- Le règlement est modifié pour prendre en compte le PDUIF afin de ne pas imposer plus d'une place de stationnement pour 55 m2 de bureaux
- Dans les zones concernées, le règlement est modifié pour les constructions à usage d'habitation :
« *Constructions à usage d'habitation :*
Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 mètres carrés de SP par logement et 2 places par logement au-delà »

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Suppression de :

« *En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation. »*

Zone UA

Zone UA : Secteur UAB :

Article UA6 :

Le règlement permet l'implantation à l'alignement ou en retrait de 10 mètres maximum.

Article UA7 :

La distance par rapport aux limites séparatives sera égale à 4 mètres au minimum et réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

Article UA11:

le règlement permet de déroger aux règles de l'article pour des constructions neuves d'expression « contemporaine ».

Article UA13:

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 15 % de la surface totale du terrain et comprendra au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Remplacée par :

La surface réservée à ces espaces représentera au moins **20** % de la surface totale du terrain et comprendra au minimum 1 arbre de haute tige par **75** m² de terrain.

Zone UC

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant une marge de reculement au moins égale à 4 m et dans une distance maximale de 25 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées de la voie de desserte du terrain.

Remplacé par :

Sauf à l'intérieur de l'OAP n°1 et à l'exception des annexes (surface inférieure à 30 m² et hauteur inférieure à 4 mètres) et des extensions de bâtiments existants, les constructions nouvelles devront être implantées :

- *en respectant une marge de reculement au moins égale à 4 m*
- *dans une distance maximale de 25 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées,*

Article UC7 :

« Les extensions et les annexes sont autorisées suivant les règles précédemment fixées. En cas d'implantation sur une limite séparative latérale la hauteur maximale de la construction en limite séparative n'excédera pas 3 m. »

Remplacé par :

«Lorsqu'une extension est implantée sur une limite séparative, la hauteur maximale de cette extension ne doit pas excéder celle de la construction existante»

Article UC11 : 2- Toitures : a) Pentes

Ajout de :

« Pour les extensions n'excédant pas 20 m², les toitures terrasses d'agrément accessibles seront autorisées en façade arrière »

Zone UD

Article UD7 :

« Une extension pourra être implantée en limite séparative si le bâtiment étendu est déjà implanté sur ladite limite séparative et le faitage parallèle à cette limite. »

Remplacé par :

« Une extension pourra être implantée en limite séparative. La hauteur maximale de cette extension ne pourra pas excéder celle de la construction existante »

Article UD11 : 2- Toitures : a) Pentes

« **Pour les annexes** (constructions indépendantes du bâtiment principal d'une surface inférieure à 30m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres) contiguës à une construction existante sur une parcelle voisine, les toitures à un seul versant de pente au moins égale à 30° sont autorisées à condition que le faitage soit situé sur la limite séparative et que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie. »

Remplacé par :

« **Pour les annexes** (constructions indépendantes du bâtiment principal d'une surface inférieure à 30m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres), les toitures à un seul versant de pente au moins égale à 20° sont autorisées. »

Zone UX

Article UXb 12 : Stationnement

Restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

remplacé par :

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.

Ajout de :

Il sera créé 2 places pour le personnel

Zone UY

	Justification
Article UY2 : Le règlement réintroduit la possibilité d'édification d'équipements collectifs d'intérêt général	

Zone AU

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

« Les constructions à usage d'activités, industrielles ou d'entrepôts. »

Remplacé par :

« Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts. »

Article AU11 : Clôtures : est intégrée la disposition suivante :

« Les clôtures sur voies et espaces publics doivent être réalisées :

.....

Soit par un mur maçonné, dans la limite de 4 mètres linéaires par section de mur, et à condition que cette section de mur soit contigüe à un ou plusieurs bâtiments, ou quelle intègre les coffrets techniques et aux lettres bâtiment. »

Article AUx 3 : il est ajouté :

« En façade de la RD.82 déviée (Avenue Anna LINDH), seuls les accès par le giratoire sont autorisés ».

Article AUx 11 :

« Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et exprimés par des références de la norme RAL. »

remplacé par :

« Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Pour les revêtements métalliques, les couleurs seront indiquées dans le référentiel RAL ».

Article AUx 12 :

« 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier, (activités artisanales, industrielles et technologiques) »

remplacé par :

« 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier d'activités artisanales

1 place pour 100 m² de surface de plancher d'atelier d'activités industrielles et technologiques »

Zone N

Article A2 :

Le règlement est complété avec :

Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à l'activité agricole

Les modifications apportées au règlement graphique

Les éléments de patrimoine



Centre-bourg : Rue Pasteur

PLU en vigueur



PLU modifié

- Eléments de paysage
- - - Angle de vue intéressant
 - Mur contribuant au paysage
 - - - Perspective
 - Elément bâti jouant un rôle important dans le paysage
 - Espace paysager
- Bâti
- bâti dur
 - bâti léger

Justifications

L'objectif est de compléter la démarche de préservation initiée dans le PLU précédent portée principalement sur les éléments qui qualifient l'identité des noyaux anciens du village et des hameaux.

Sont ainsi complétées les protections des murs de clôtures et du bâti ancien dans le village, sur des parcours urbains d'intérêt majeur.

Voir sur les planches ci-contre l'évolution des protections sur la rue Pasteur face à l'église.

Les éléments de patrimoine

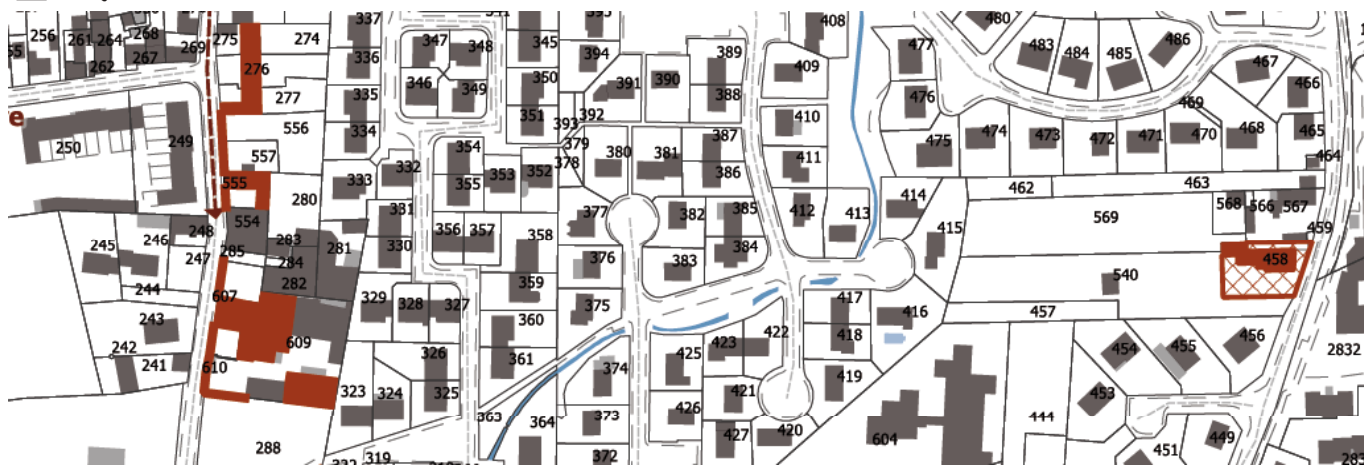
Centre-bourg : Dionet / Le Manoir



- Eléments de paysage
- Angle de vue intéressant
 - Mur contribuant au paysage
 - Perspective
 - ⊠ Élément bâti jouant un rôle important dans le paysage
 - ⊞ Espace paysager

- Bâti
- bâti dur
 - bâti léger

PLU en vigueur



PLU modifié

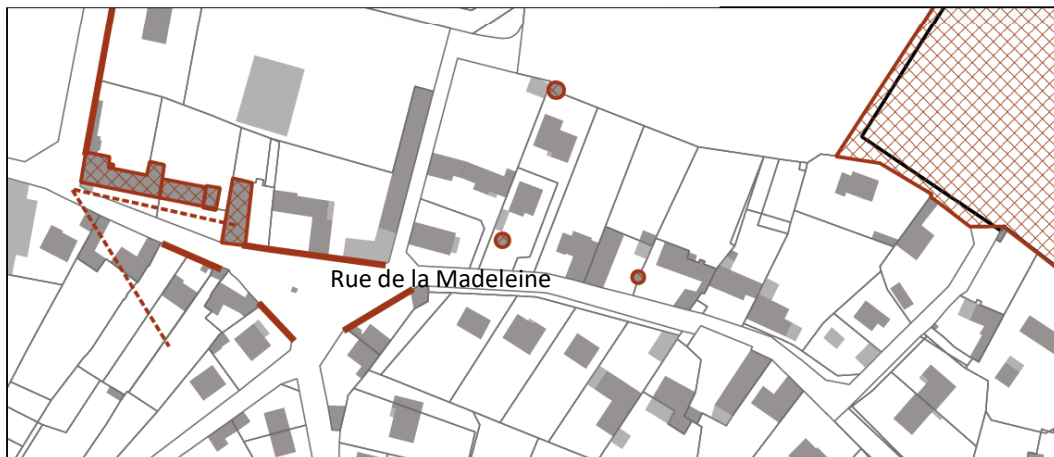
Justifications

Voir sur les planches ci-contre l'évolution des protections :

- Sur un secteur à enjeux rue de Pouilly (OAP n°1 « le Manoir »)
- Sur un secteur à enjeux rue Dionet (OAP n°2)

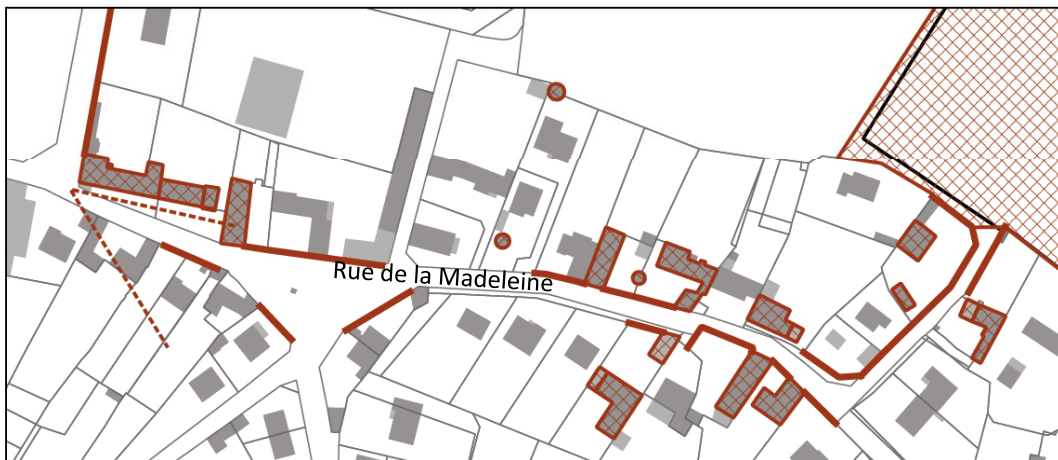
Les éléments de patrimoine

Le Petit Jard : rue de la madeleine / Rue de la Queue du Loup



- Elements de paysage
- Angle de vue intéressant
 - Mur contribuant au paysage
 - - - Perspective
 - ▣ Elément bâti jouant un rôle important dans le paysage
 - ▤ Espace paysager
- Bâti
- bâti dur
 - bâti léger

PLU en vigueur



PLU modifié

Justifications

Sont également complétées les protections des murs de clôtures et du bâti ancien dans le hameau du Petit Jard sur la rue principale (rue de la Madeleine)

Voir sur les planches ci-contre l'évolution des protections.

Les éléments de patrimoine

Le Petit Jard : la Boullerie



PLU en vigueur

- Elements de paysage
- Angle de vue intéressant
 - Mur contribuant au paysage
 - Perspective
 - ▨ Elément bâti jouant un rôle important dans le paysage
 - ▨ Espace paysager
- Bâti
- bâti dur
 - bâti léger



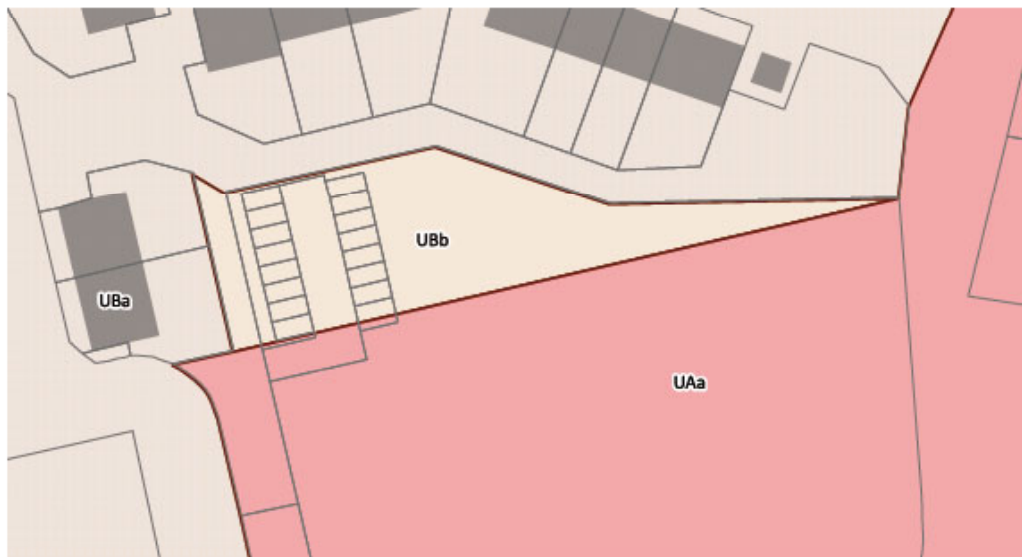
PLU modifié

Justifications

Dans le cadre de l'OAP n°5, l'attention est portée sur la préservation de la frange végétale Ouest donnant sur le grand paysage et qui qualifie la silhouette du hameau.

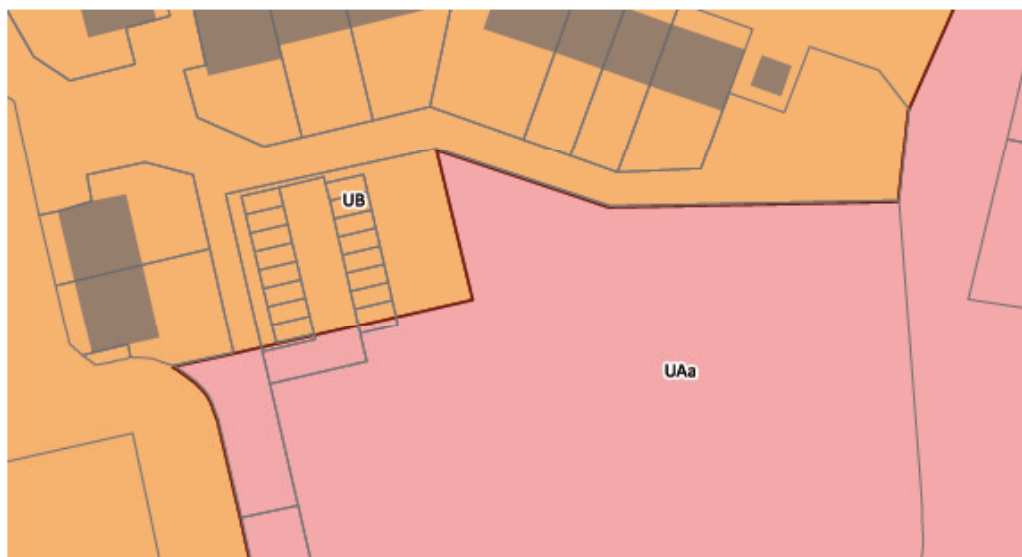
Est ainsi protégé l'espace paysager à l'Ouest.

L'évolution du zonage



PLU en vigueur

- Parcelles
- Bâti**
- bâti dur
- bâti léger
- Zonage**
- UAa
- UBa
- UBb
- UB



PLU modifié

Justifications

Considérant les terrains classés en zone UBb au PLU en vigueur et leur situation en prise direct avec le grand espace du parc public, le reversement de la partie construite (parkings) dans la zone UBa (devenant UB dans le cadre de la présente modification) et la partie non construite en UA met en cohérence les vocations respectives avec l'environnement.

La création des Orientations d'Aménagement et de Programmation

II LE PROJET DE MODIFICATION

Les modifications apportées aux OAP suite à l'enquête publique

OAP n°1 « Le Manoir »

La protection au titre de l'article L.151-19 du CU est levée sur une longueur suffisante pour préserver la desserte de la propriété à l'arrière. Une bande de 3 mètres de large minimum devra être plantée en limite séparative sur cette partie (voir « bande plantée » au plan des orientations de l'OAP).

Le nombre de logements est ramené à 70 minimum soit 78 logt/ha

La dimension de l'espace paysager de protection est portée à 10 mètres sur l'ensemble des limites

Suppression de la création d'une nouvelle liaison piéton-cycle interquartier

OAP n°1, 2, 4, 5 et 6

Est ajouté :








Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Ces ouvrages devront faire l'objet d'études permettant de garantir leur bonne insertion dans l'environnement.

Les OAP



Site N° 1 « Le Manoir »

ORIENTATIONS - PROGRAMME

-  Périmètre de L'OAP
-  Emplacement de principe : Aménagement de l'espace public sécurisant les usages
-  1 Construction nouvelle en façade sur la rue de Pouilly : RDC actifs obligatoires (bureaux, services)
-  Bâtiment et espace libre paysager à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU
-  Bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres
-  Espace paysager d'une largeur minimale de 10 mètres (annexes et aires de stationnement seulement autorisées)
-  Emplacement de principe : Noues paysagères pour le traitement des eaux pluviales (rétention - infiltration)

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Ces ouvrages devront faire l'objet d'études permettant de garantir leur bonne insertion dans l'environnement.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

50% des parkings devront être intégrés à la construction.

Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble.

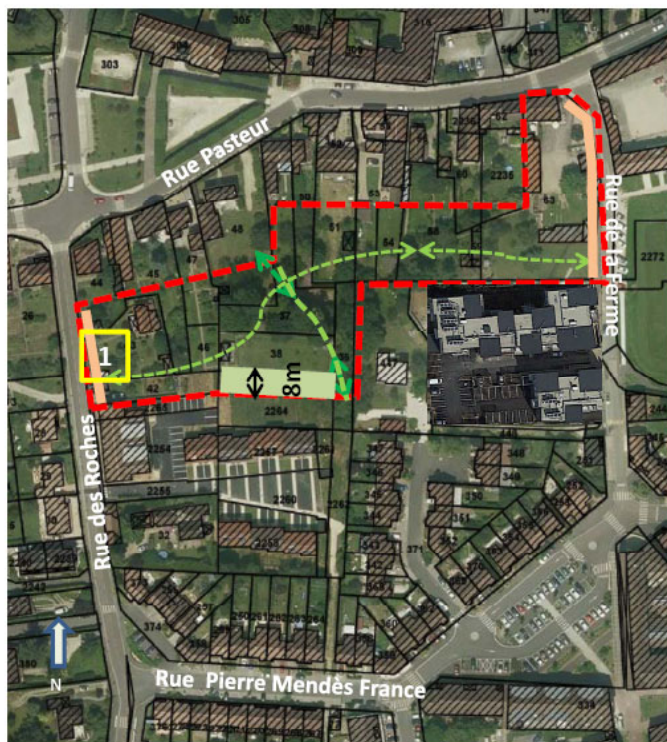
L'opération permettra la réalisation de 70 logements minimum (78 logts/ha) dont 30 % minimum de logements sociaux dans une mixité des typologies (individuel groupé et petit collectif)

Justifications

C'est un secteur marqué par une dynamique de mutation (opération récente de logements collectifs en renouvellement urbain réalisée en continuité au sud), dans un environnement urbain de lotissement pavillonnaire (limitrophe) et la présence d'un groupe scolaire en vis-à-vis. On relève un bâtiment en façade, « Le Manoir », présentant une certaine qualité.

Les capacités de production de logements qui résultent des dimensions du terrain, la gestion de l'interface avec le tissu environnant et de la qualification urbaine de la façade et de l'espace public sur la rue de Pouilly (fonction et forme urbaine) au contact du groupe scolaire, conduisent à mettre en place des dispositions permettant de maîtriser quantitativement et qualitativement l'urbanisation possible de ces terrains.

Les OAP



Site N° 2 « Pasteur »

ORIENTATIONS - PROGRAMME

- Périmètre de L'OAP
- Implantation des constructions à l'alignement par la façade ou le pignon
- 1 Construction nouvelle en façade sur la rue des Roches : RDC actifs obligatoires (bureaux, services)
- ↔ Emplacement de principe : Liaison piéton-cycle interquartier
- Espace paysager d'une largeur minimum égale à la dimension reportée au plan (annexes seulement autorisées)

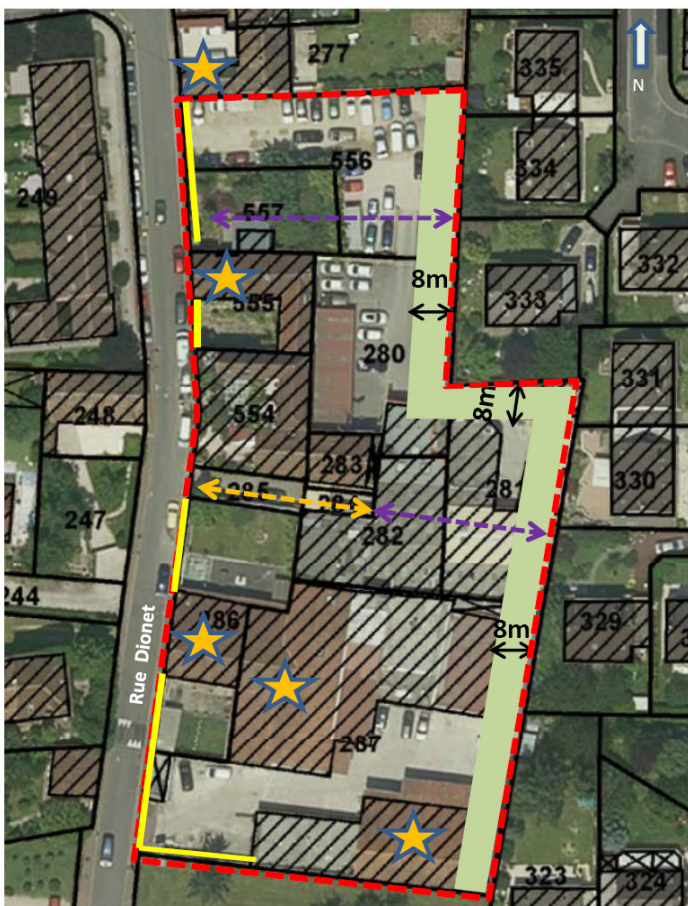
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Ces ouvrages devront faire l'objet d'études permettant de garantir leur bonne insertion dans l'environnement. Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables. 50% des parkings devront être intégrés à la construction. Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble. L'opération permettra la réalisation de 60 logements minimum (70 logts/ha) dont 30 % minimum de logements sociaux dans une mixité des typologies (individuel, individuel groupé et petit collectif)

Justifications

Dans l'environnement du pôle central, ce secteur en cœur d'îlot, dans un tissu marqué par une dynamique de mutation (opération récente de logements collectifs en renouvellement urbain réalisée en continuité au sud et mutation à la parcelle au nord), présentent des enjeux au regard de l'évolution de la structure urbaine du centre du village (qualification de la façade sur les rues des Roches et de la Ferme, développement des liaisons interquartiers...).







Considérant ces enjeux, les capacités de production de logements qui résultent des dimensions des espaces potentiellement mutables conduisent à mettre en place des dispositions permettant de maîtriser quantitativement et qualitativement l'urbanisation possible de ces terrains.

Les OAP



Site N°3 « Dionet »

ORIENTATIONS - PROGRAMME

-  Périmètre de L'OAP
-  Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU
-  Murs de clôture protégés au titre de l'article L 151-19 du CU
-  Accès automobile à préserver
-  Espace paysager d'une largeur minimum égale à la dimension reportée au plan (annexes seulement autorisées)
-  Emplacement de principe : Développement de liaisons interquartier

Justifications

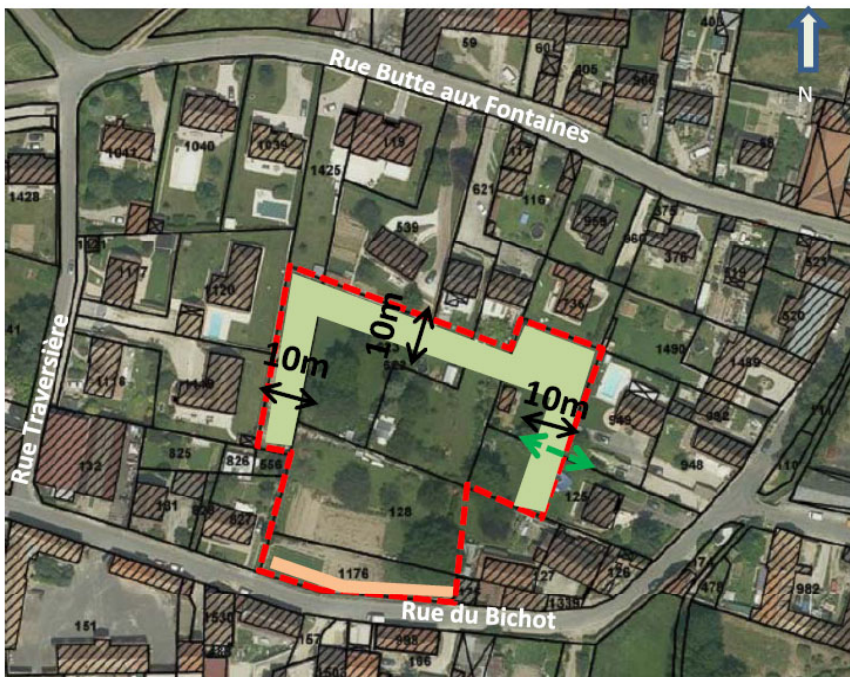
Dans l'environnement du pôle central, ce secteur occupé pour une grande partie par des activités économiques, présente un intérêt patrimonial identifié au PLU précédent et dont la préservation entend être renforcée dans le cadre de la présente modification. Par ailleurs l'objectif de développement des liaisons interquartiers est à prendre en compte dans le contexte d'un relatif enclavement des unités d'habitat à l'est.





Considérant ces enjeux, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur des dispositions de préservation du patrimoine bâti et d'intention en terme de développement des liaisons interquartiers.

Les OAP

Site N° 4 « Bichot »

ORIENTATIONS - PROGRAMME



-  Périmètre de L'OAP
-  Implantation des constructions à l'alignement par la façade ou le pignon
-  Liaison piéton-cycle interquartier
-  Espace paysager d'une largeur minimale égale à la dimension reportée au plan (annexes et aires de stationnement seulement autorisées)

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Ces ouvrages devront faire l'objet d'études permettant de garantir leur bonne insertion dans l'environnement.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

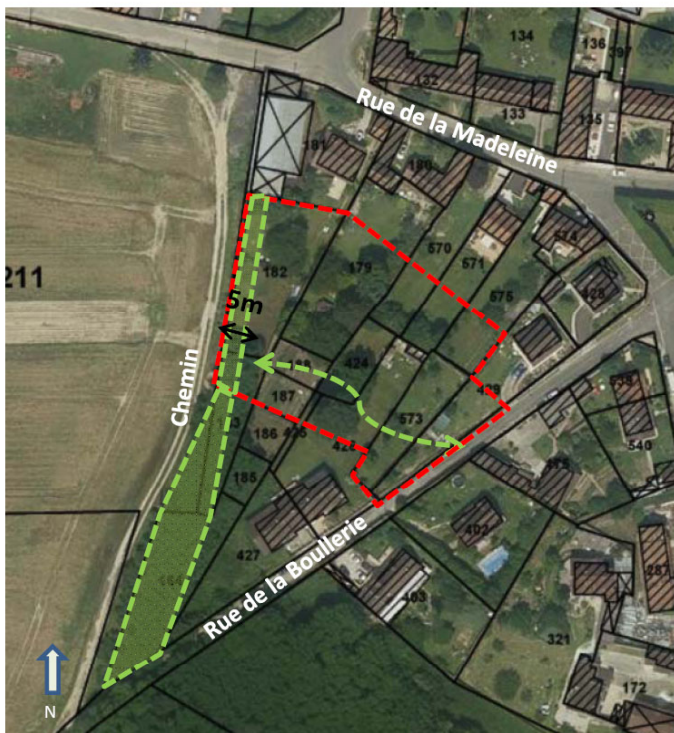
L'opération permettra la réalisation de 12 logements environ (20 logts/ha)

Justifications

Les terrains occupent une position en transition entre le bâti ancien du hameau rue de Bichot et les unités d'habitat individuel de type pavillonnaire au sud.




Si la superficie est réduite et les capacités de production de logements de fait assez contraintes, il convient de mettre en place des dispositions qui permettent de maîtriser le développement d'une opération d'ensemble afin de conforter la cohérence urbaine de la silhouette du bâti ancien sur la rue de Bichot.

Les OAP



Site N° 5 « Boullerie »

ORIENTATIONS - PROGRAMME

-  Périmètre de L'OAP
-  Emplacement de principe : liaison piéton-cycle
-  Espace arboré à préserver (inconstructible) au titre de l'article L 151 – 19 du CU

L'accès automobile est interdit depuis le Chemin à l'Ouest.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Ces ouvrages devront faire l'objet d'études permettant de garantir leur bonne insertion dans l'environnement.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble.

L'opération permettra la réalisation de 10 logements environ (25 logts/ha) dans une mixité des typologies (individuel et individuel groupé)

Justifications

Les terrains occupent une position qui qualifie la silhouette boisée ouverte sur le grand paysage.





Ils portent ainsi des enjeux sur la qualification d'un site remarquable à l'échelle du hameau qu'il convient de prendre en compte dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les OAP



Site N° 6 « Madeleine »

ORIENTATIONS - PROGRAMME

-  Périmètre de L'OAP
-  Implantation des constructions à l'alignement par la façade ou le pignon
-  Espace paysager d'une largeur minimale égale aux dimensions reportées au plan (espace vert seulement autorisé)
-  Espace paysager d'une largeur minimale égale à la dimension reportée au plan (annexes et aires de stationnement seulement autorisées)

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Ces ouvrages devront faire l'objet d'études permettant de garantir leur bonne insertion dans l'environnement.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

Un relevé des arbres incluant une étude phytosanitaire permettra d'établir un plan préservation en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et paysager de l'ensemble.

L'opération permettra la réalisation de 18 logements environ (25 logts/ha) dans une mixité des typologies (individuel groupé et petit collectif)

Justifications

Les terrains occupent une position stratégique au cœur du hameau dans un environnement paysager et écologique d'intérêt.

Le potentiel qu'offre cette entité conduit à en envisager la possible mutation sous dans des conditions qui valorisent la façade sur la place et la route de Voisenon et qui préservent les qualités paysagères et écologiques des boisements de l'ancienne grenouillère.

Secteur du « Pôle central »

*Projet d'instauration d'une servitude de périmètre d'attente
au titre de l'article 151-41 – 5° du code de l'urbanisme*

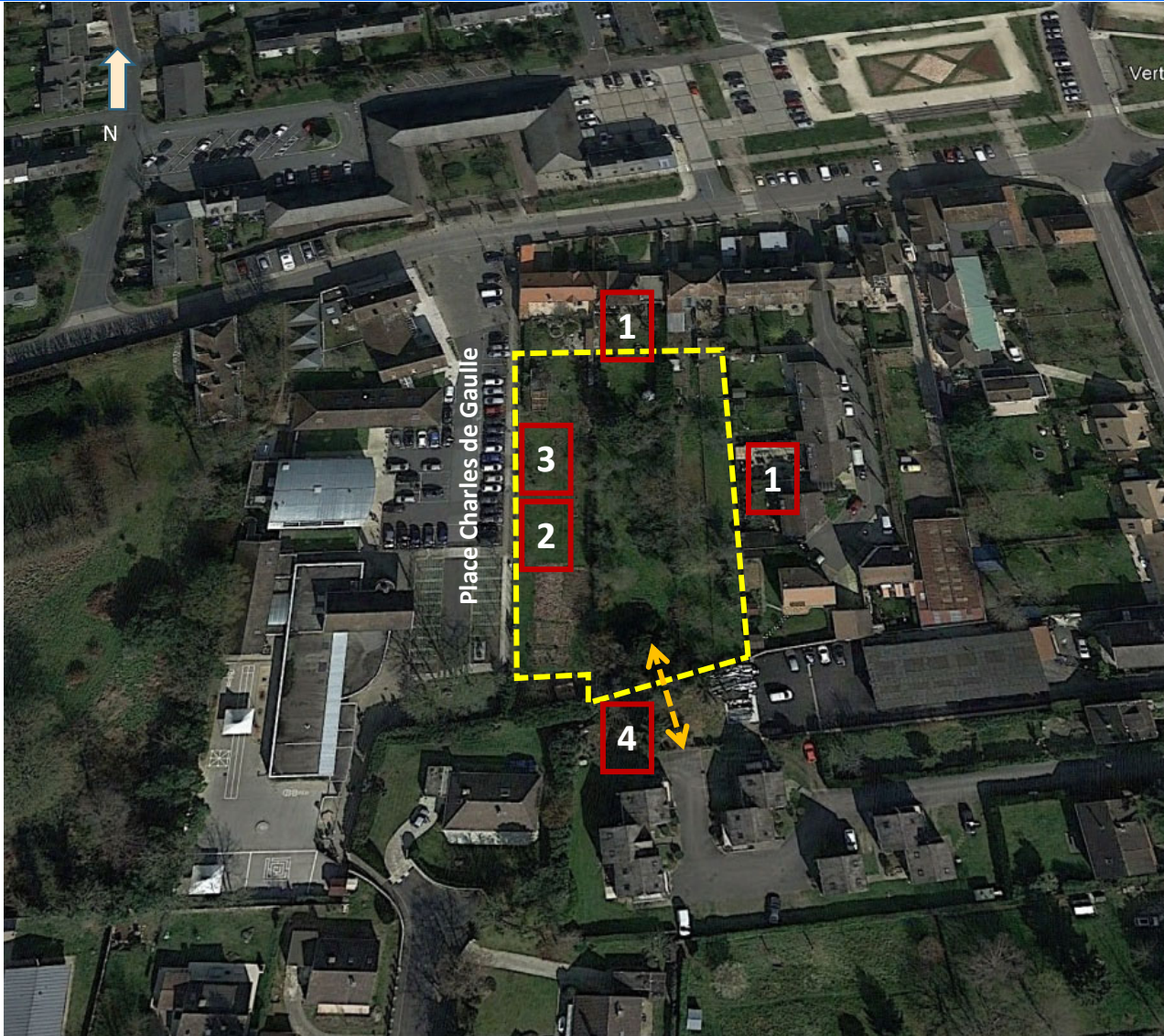


« Pôle central »

SITUATION - CONTEXTE

- Site « stratégique » au cœur du centre bourg face à la mairie
- Tissu urbain mixte individuel/collectif, d'équipements et de commerces
- Accès automobile (entrée-sortie) possible aux terrains depuis la place Charles de Gaulle. Desserte automobile nécessairement en boucle du fait de l'enclavement des terrains.
- Éléments qualitatifs : contexte urbain majeur et d'intérêt paysager (pas d'élément repéré au PLU).
- Trame parcellaire ordonnancée
- Foncier : 4 propriétaires





« Pôle central »

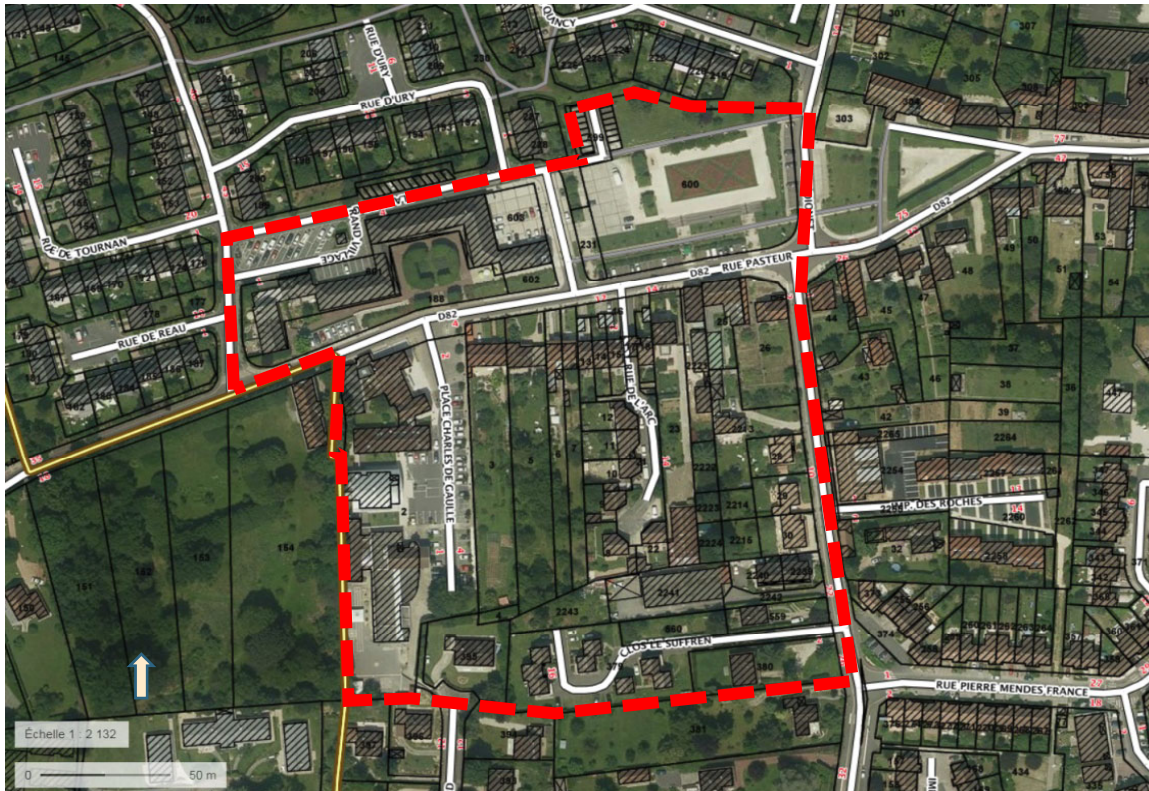
ENJEUX

- 1** Gestion de la proximité de l'habitat individuel (hauteur des bâtiments, traitement paysager des transitions)
- 2** Qualification de la façade sur la place
- 3** Renforcement du traitement qualitatif de l'espace public : comment le parking peut-il retrouver un statut de place ? Impact sur la structuration de la place actuelle ?
- 4** Liaison piéton-cycle interquartier – accès aux équipements

Globalement quel programme (mixité fonctionnelle ?) et quelle composition architecturale et urbaine pour générer une opération d'ensemble à la hauteur du contexte urbain stratégique pour l'image de la ville face à un équipement public majeur ? Réflexion s'inscrivant plus largement dans la qualification du pôle central de la ville.



« Pôle central »



Considérant les enjeux portant sur une vision de l'évolution à long terme du pôle central et la réflexion à conduire qui en découle, il est mis en place un périmètre d'étude au titre de l'article L 151-41-5° du code de l'urbanisme, englobant des enjeux transversaux relatifs aux fonctionnalités et au foncier potentiellement mobilisable pour des opérations en renouvellement significatives à l'échelle d'une réflexion sur ce secteur.

Extrait de l'article L 151-41-5° du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

.....
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France



Réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Cours d'eau et canaux fonctionnels

Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

Point de fragilité des corridors arborés

Routes présentant des risques de collisions avec la faune

Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

Principaux corridors à préserver

Corridors de la sous-trame arborée

Principaux corridors à restaurer

Corridors de la sous-trame arborée

Réseau hydrographique

Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

Autres connexions multitrames

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

Points de fragilité des corridors arborés

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

Secteurs de concentration de mares et mouillères

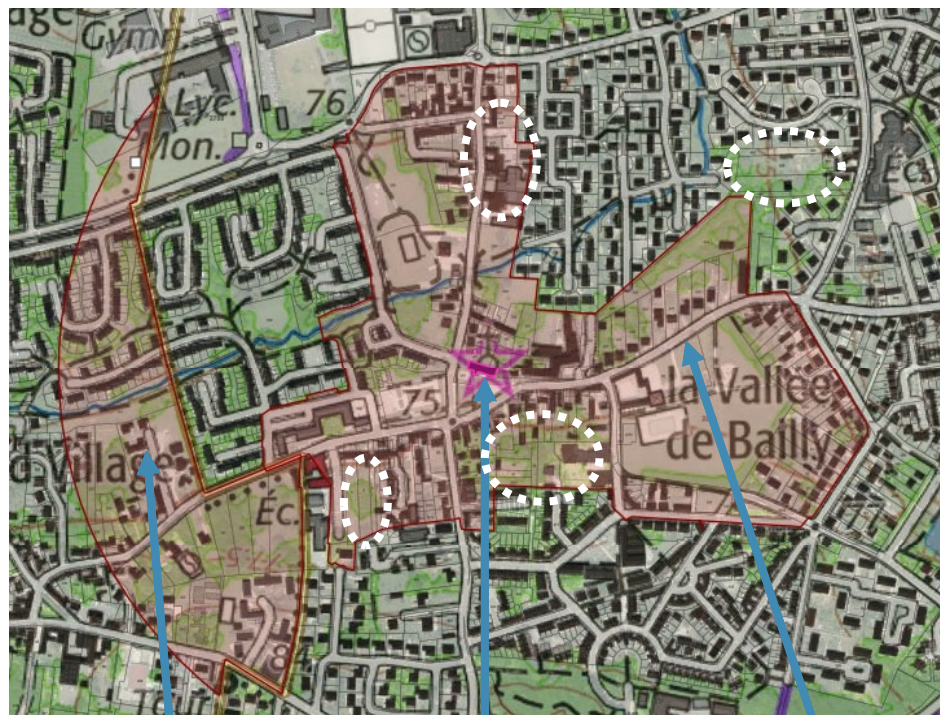
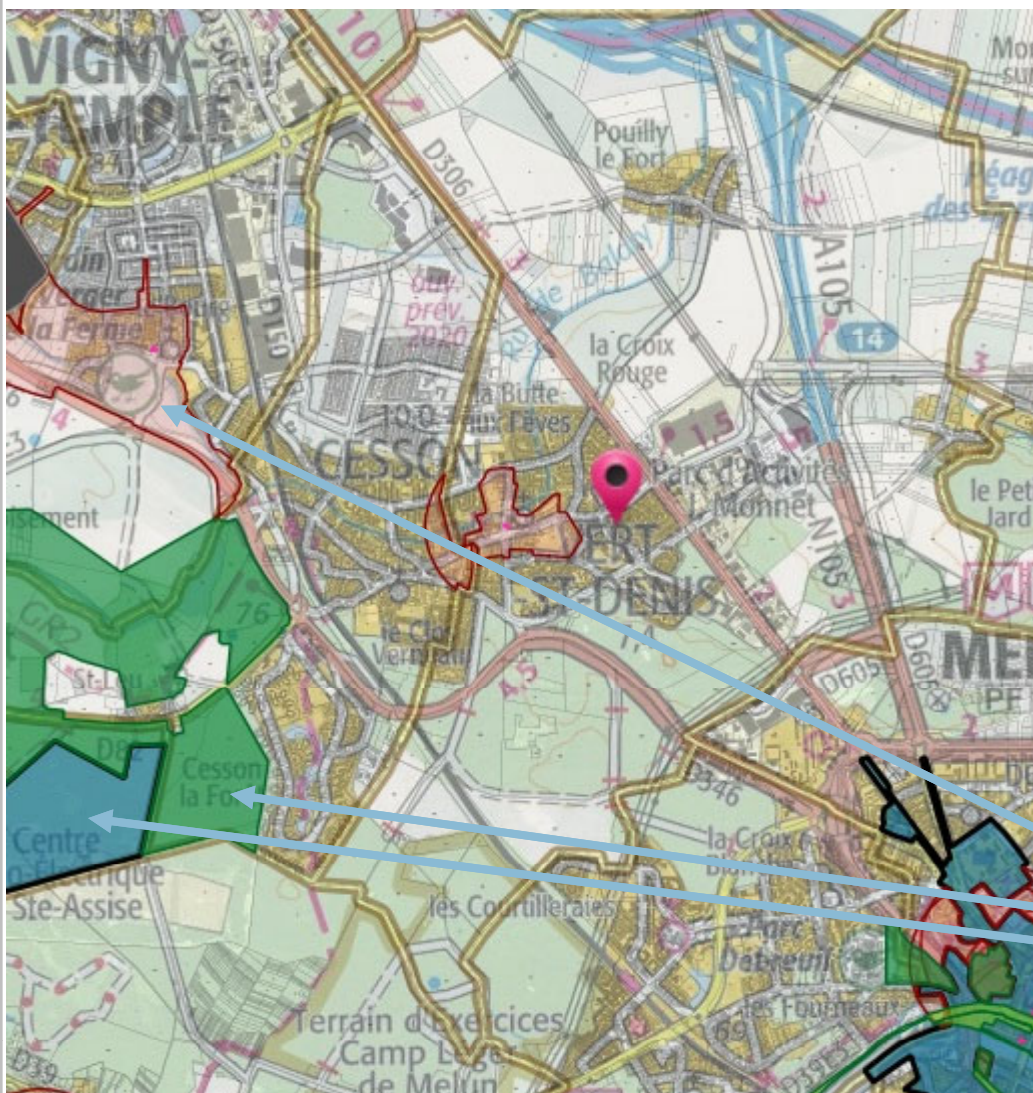
Mosaïques agricoles

Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Les enjeux écologiques identifiés au SRCE sur Vert-Saint-Denis se situent principalement au sud de la commune au niveau de la forêt de Bréviande : réservoir de biodiversité, corridor fonctionnel de la sous-trame arborée avec points de fragilités... Les secteurs de projet d'OAP, situés en tissu urbanisé, ne sont pas concernés par ces enjeux.

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Paysage et patrimoine



Périmètre de protection MH de l'Eglise Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis sur la commune de Cesson

Eglise Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis, inscrite MH

Périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis

Périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Germain de Savigny-le-Temple

Site classé « Boucles de la Seine et vallon du ru de Balory »

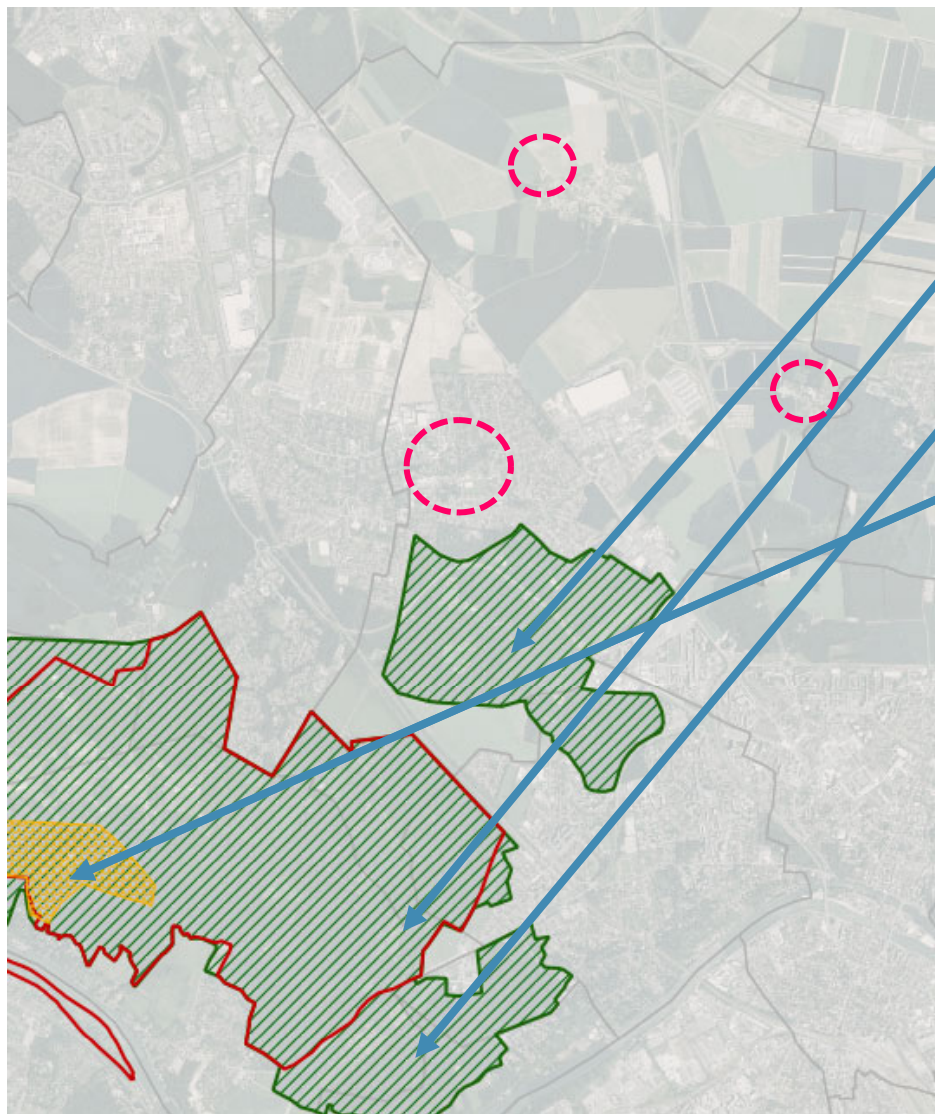
Site patrimonial remarquable de Seine-Port

Trois des secteurs proposés d'OAP s'inscrivent dans le périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis.

A proximité de la commune, les autres sensibilités patrimoniales ou paysagères consistent en le site classé des Boucles de la Seine, le SPR de Seine-Port, ainsi que le périmètre délimité des abords de l'Eglise St-Germain de Savigny-le-Temple, inscrite MH.

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Protections écologiques



ZNIEFF II « Bois de Bréviande »

ZNIEFF I « Landes de Ste-Assise et bois de Boissise-la-Bertrand »

ZNIEFF II « Bois et landes entre Seine-Port et Melun »

Réserve naturelle Régionale « Bruyères de Sainte-Assise »

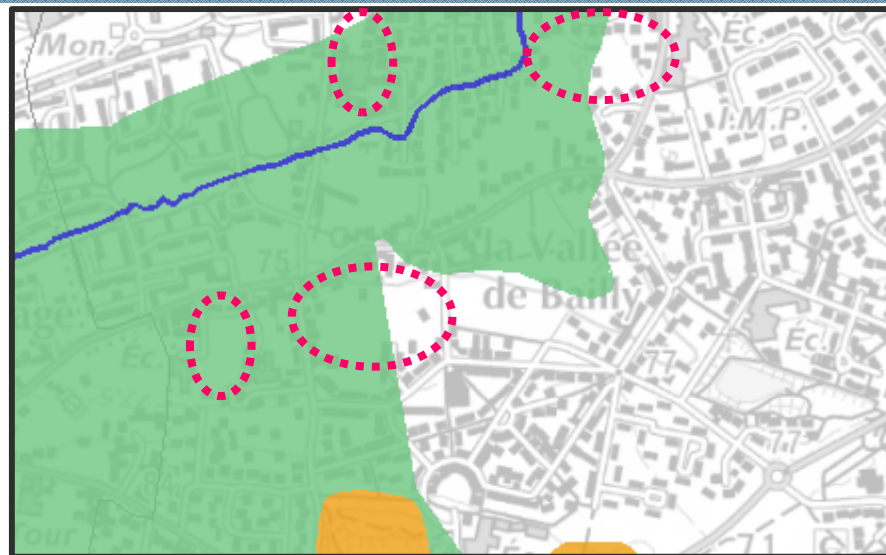
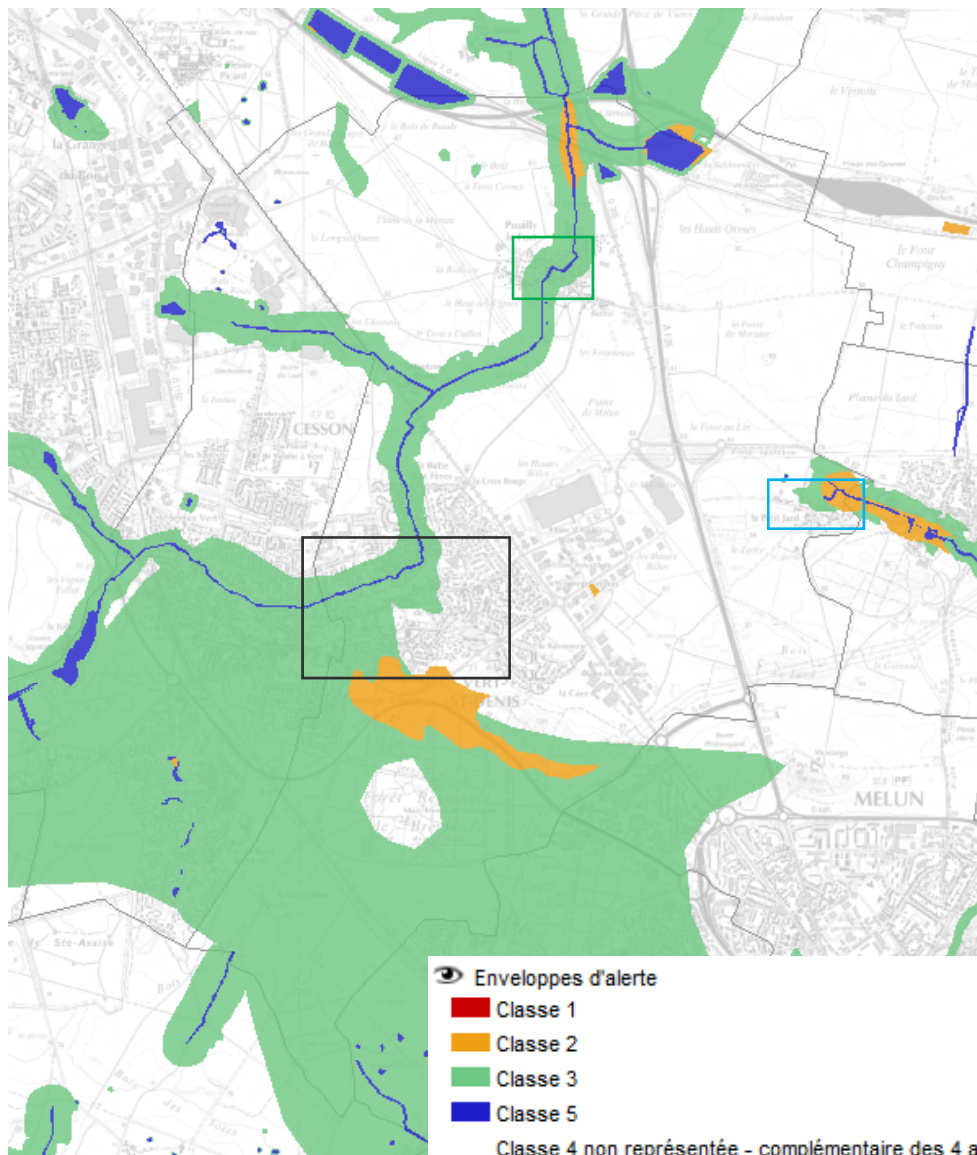
La partie sud de la commune occupée par la forêt régionale de Bréviande recoupe plusieurs inventaires écologiques : ZNIEFF I « Landes de Ste-Assise et bois de Boissise-la-Bertrand » et ZNIEFF II « Bois et landes entre Seine-Port et Melun ».

La réserve naturelle régionale « Bruyères de Sainte-Assise » et quant à elle à cheval entre les communes de Sein-Port et Boissise-la-Bertrand.

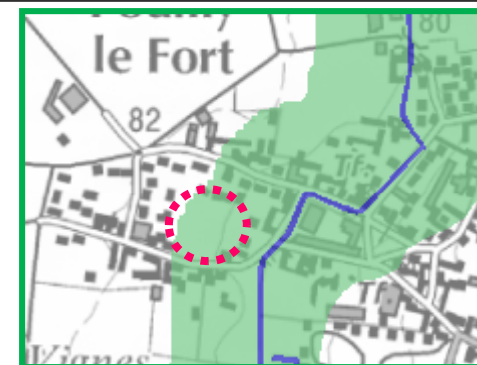
On ne retrouve pas de zone Natura 2000 à proximité de la commune (la plus proche est le site Habitats « Massif de Fontainebleau », qui se développe au sud à partir de Dammarie-les-Lys.)

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Zones humides



Le sud de la commune est en grande partie concerné par une enveloppe d'alerte de zones humides de classe 3, de même que les environs du rû de Balory et du rû de Rubelles à Voisenon. Plusieurs des sites proposés d'OAP sont situés sur cette enveloppe de classe 3.

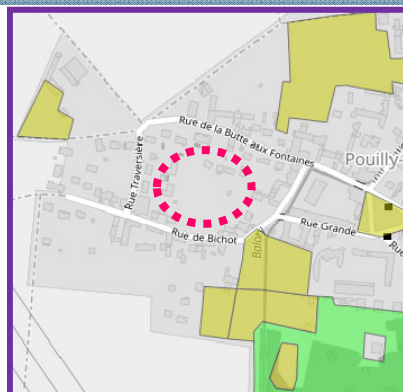
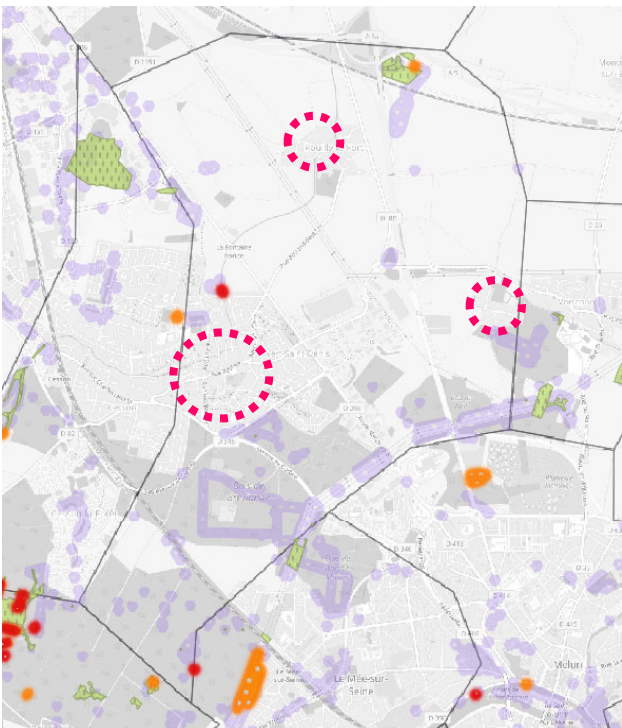


Source : DRIEE IDF

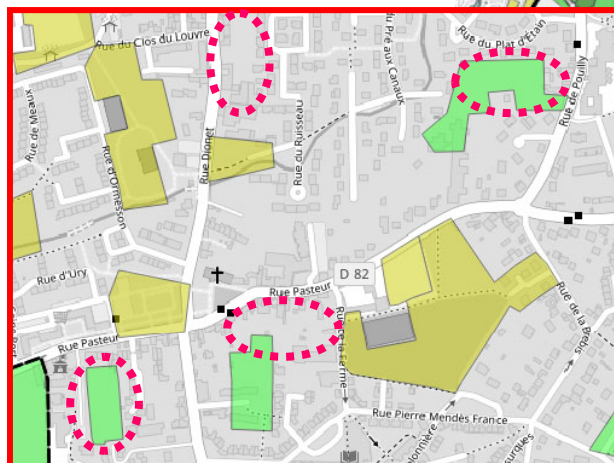
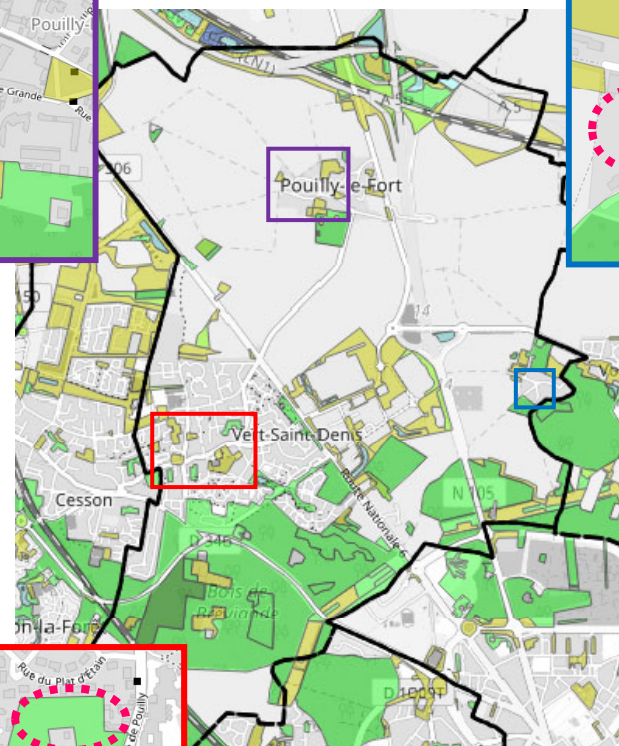
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Source : Ecomos 2008 (IAU-IDF)

Milieux naturels



Selon la classification de l'ECOMOS (2008), les secteurs d'OAP « Le Manoir », « Pasteur » et « Pôle central » sont en partie occupés par de la « forêt de feuillus ». Les autres sites ne sont pas concernés par une végétation particulière.



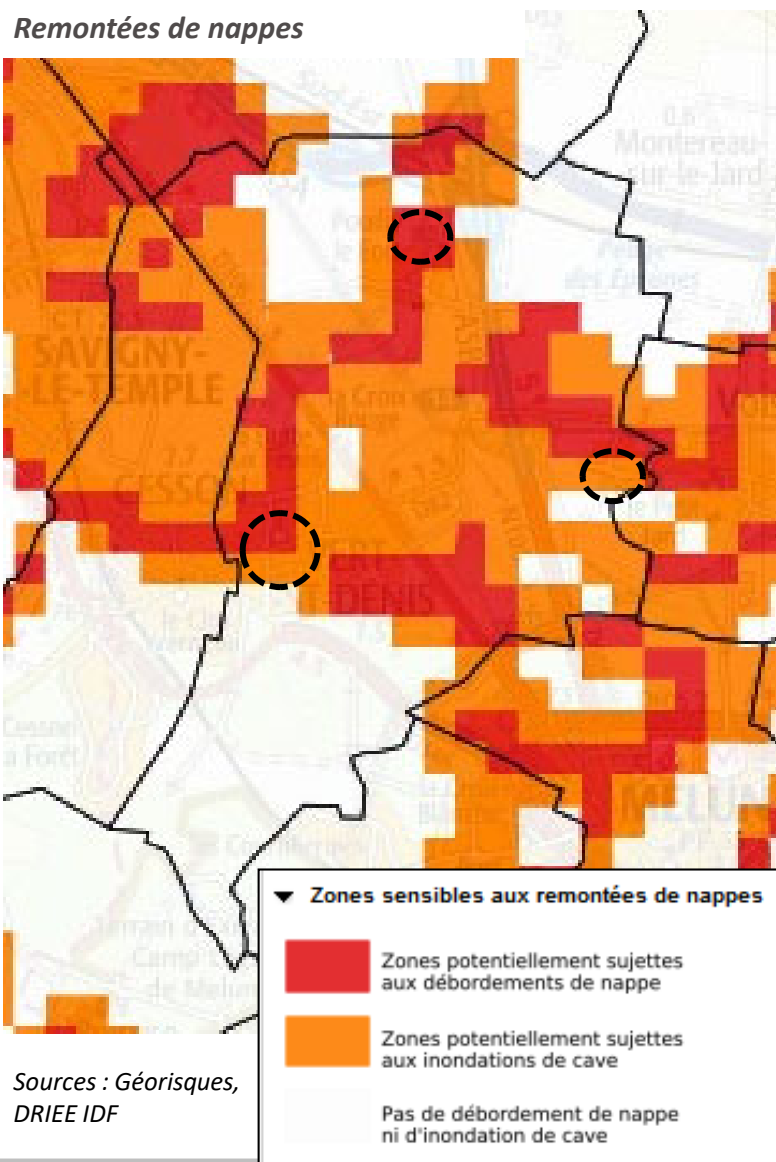
- espèce(s) protégée(s) ou "espèce(s) protégée(s) et menacée(s)"
- "espèce(s) menacée(s)"
- Alerte végétation
- Flore sans enjeux
- Vergers et petits fruits
- Prairies
- Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Forêts mélangées
- Pelouses et pâturages naturels
- Landes et broussailles
- Forêts et végétation arbustive en mutation
- Roches nues
- Végétation clairsemée
- Marais intérieurs
- Tourbières
- Plans d'eau

Les environs des secteurs de projet d'OAP ne sont pas concernés par une alerte de végétation de zone humide, ou d'espèces protégées ou menacées au sens du CBNBP.

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Risques et nuisances

Remontées de nappes

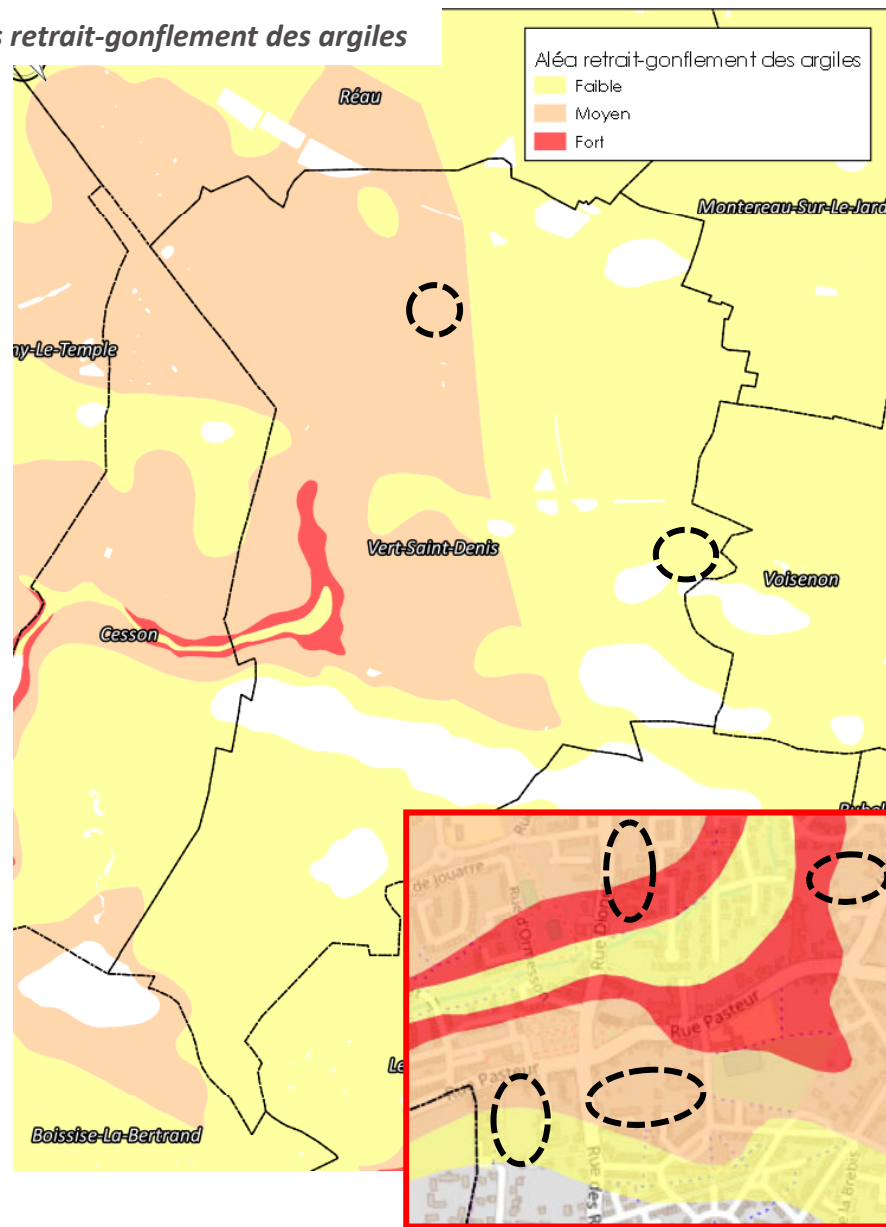


Aléas retrait-gonflement des argiles

La partie nord de la commune (au-delà du bois de Bréviande), concentre les sensibilité en termes de remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de caves) et de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort au nord-ouest).

Les secteurs d'OAP projetés se situent dans des zones potentiellement sujette aux inondations de cave ou aux débordements de nappe.

Les aléas de retrait-gonflement des argiles varient en fonction des sites : faible (Boullerie, Madeleine), faible à moyen (Pôle central) moyen (Pasteur, Bichot), moyen à fort (Manoir, Dionet).



III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Risques et nuisances

Plans de prévention des risques

Vert-Saint-Denis n'est pas concernée par un Plan de prévention de risques naturels Inondations .

Toute la commune est concernée par un PPRN retrait-gonflement des sols argileux prescrit, et un PPRN Mouvements de terrains prescrit également.

Risques

Zonages risques naturels

Documents valant plan de prévention des risques inondation (PPRI)

Existant

Avancement des plans de prévention des risques inondation (PPRI)

PPRI prescrit

PPRI à prescrire

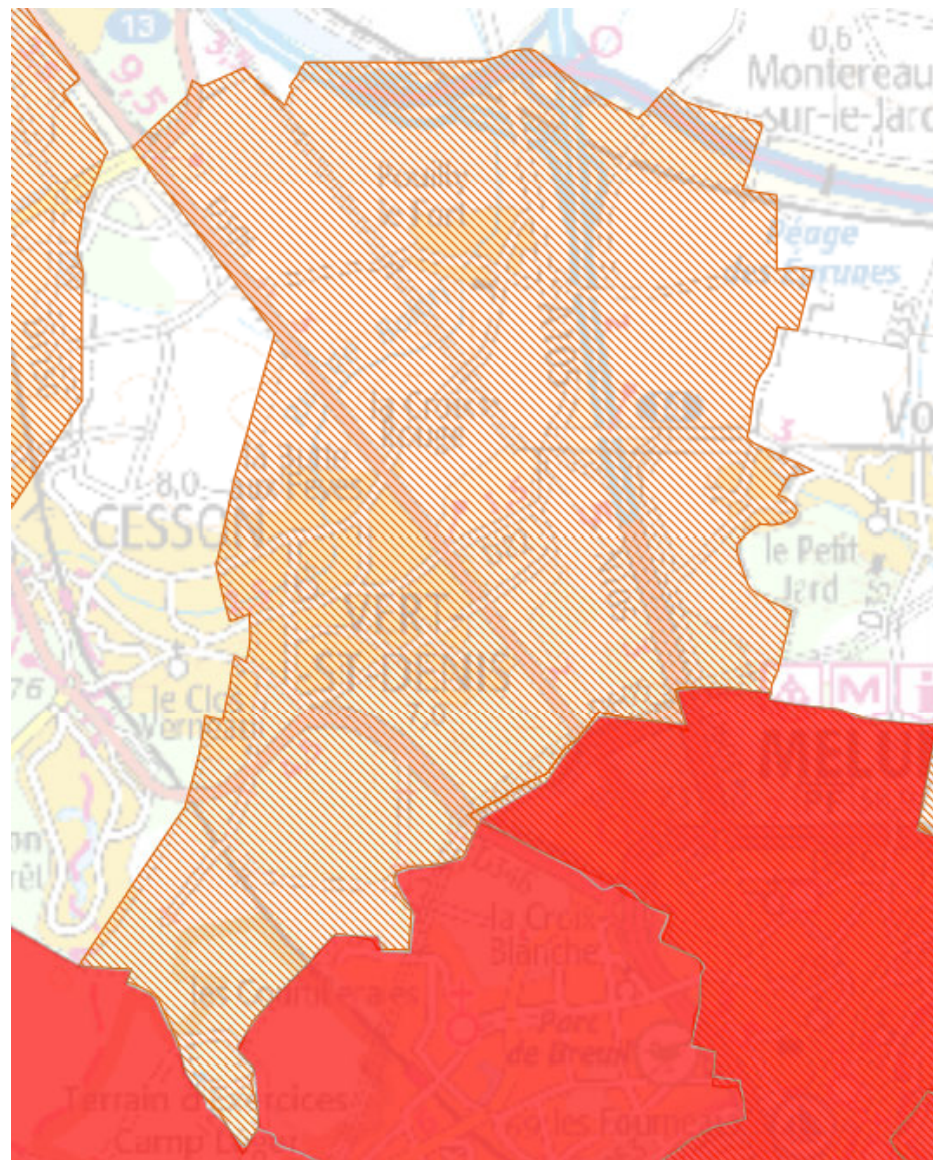
PPRI approuvé

PPR Retrait gonflement des argiles

prescrit

Autre procédure

R111-3

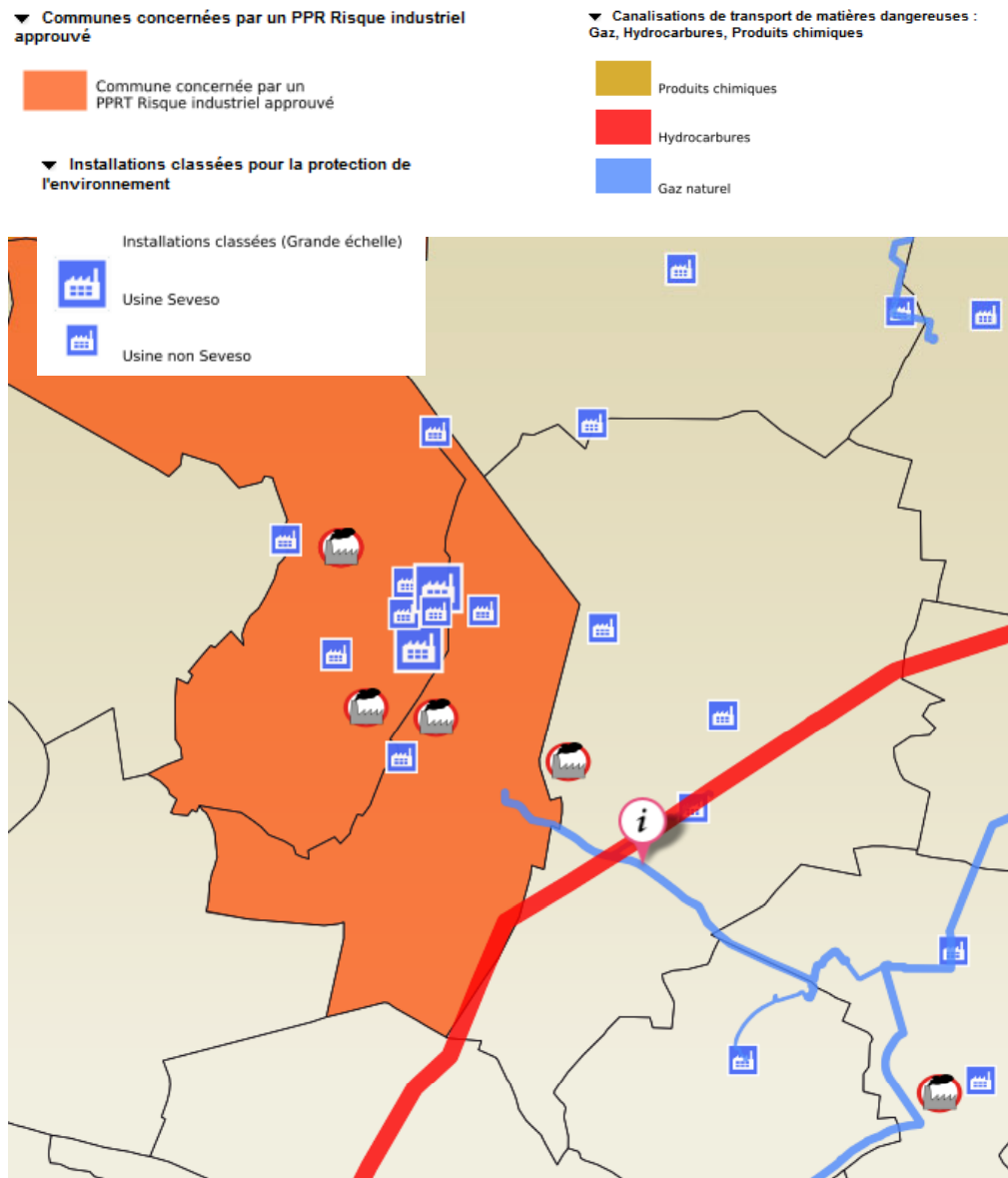


III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Risques et nuisances

Installations industrielles et transport de matières dangereuses

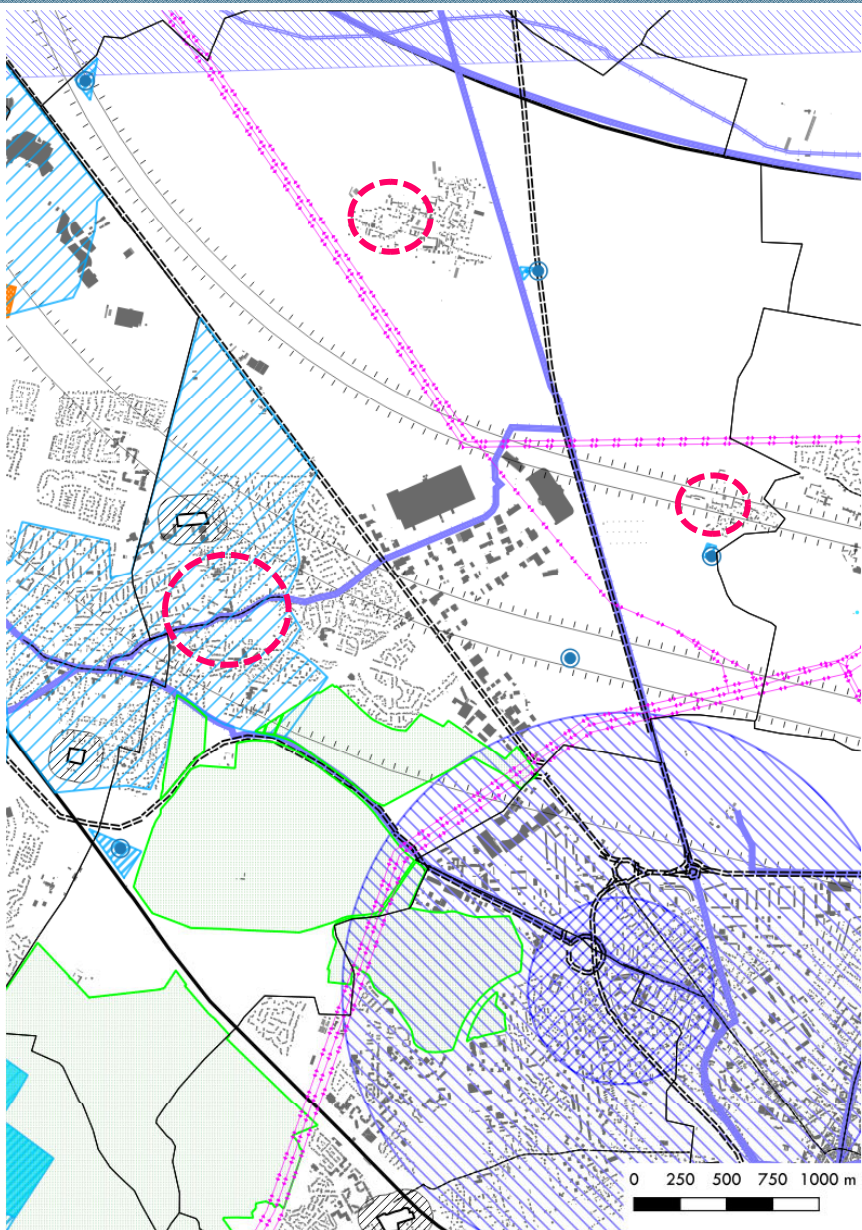
Les communes voisines de Cesson et Savigny-le-Temple sont par ailleurs concernées par un PPR Risque industriel approuvé lié à la présence du site Kuehne & Nagel à Savigny, classé SEVESO. Par ailleurs, on relève 3 ICPE (usines non Seveso) à Vert-Saint-Denis ainsi qu'un établissement déclarant des rejets et transferts de polluants (entreprise de logistique ITM LAI). Des canalisations de gaz naturel et d'hydrocarbure traversent la commune.



III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Risques et nuisances

Servitudes d'utilité Publique (hors MH et canalisations)



Type I : Ministère de l'Industrie

— Zone de protection de la ligne électrique (I4)

Type A : Collectivité, concessionnaire, Ministère de l'Agriculture

■ Forêt soumise au régime forestier (A1)

Type AS : Ministère de la Santé, Ministère de l'Ecologie

Captage d'eau potable (AS1)

● Captage actif (DUP)

■ 077_ZP

■ Zone de protection immédiate des eaux (AS1)

■ Zone de protection rapprochée des eaux (AS1)

■ Zone de protection éloignée des eaux (AS1)

Type EL : Ministère de l'Équipement, Ministère de l'Ecologie, Ministère de la Santé, Concessionnaire

■ Halage et marchepied (EL3)

— Alignement des voies publiques (EL7)

=== Interdictions d'accès aux routes express et déviations génératrices de servitudes EL11

Type INT (Ministère de l'Intérieur - Collectivités)

■ Cimetière (INT1)

■ Zone de protection du cimetière (INT1)

Type PT : Agence Nationale des Fréquences, Opérateur de réseau

Télécommunications - protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1)

■ Zone de garde

■ Zone de protection

■ Zone de protection du centre radioélectrique (PT2)

— Réseau de communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)

— Zone d'exploitation des réseaux de communication téléphoniques et télégraphiques (PT3)

Type T : Direction Générale de l'Aviation Civile, SNCF, Collectivité, Concessionnaire

— Voie ferrée (T1)

■ Zone de protection de la voie ferrée (T1)

■ Dégagement aéronautique - Zone maximale de dégagement (T5)

Les secteurs projetés d'OAP dans le village sont concernés par une zone de protection éloignée des eaux.

Les secteurs d'OAP des hameaux ne sont pas concernés par des servitudes.

Sources : DDT 77,
Département de
Seine-et-Marne, ARS
Île-de-France 2016

IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les projets d'OAP étant contenus à l'intérieur du tissu urbain de la commune (village ou hameaux), sans continuité identifiée avec les réservoirs de biodiversité, l'impact en termes de biodiversité – qui pourra résulter de l'abattage des arbres localisés sur les terrains concernés - sera limité dans la mesure où les orientations de programmation prévoient d'établir un relevé des arbres afin d'établir un plan de préservation cohérent avec le projet d'aménagement.

Le caractère humide ou non des OAP situés dans des enveloppes de classe 3 devra cependant être vérifié.

La modification du règlement passant de 15 à 20% l'obligation de surface en espace vert par unité foncière va dans le sens d'une meilleure intégration de la biodiversité.

Les principales incidences sur les paysages

La potentielle suppression d'une partie des arbres de secteurs proposés d'OAP (non répertoriés au PLU en tant qu'EBC ou éléments de paysage) auront un impact paysager limité.

Les projets d'OAP du village devront cependant tenir compte-tene de la proximité et co-visibilité avec l'Eglise Saint-Pierre et de son périmètre délimité des abords.

Les projets d'OAP en secteur boisé prévoient par ailleurs un relevé des arbres. La plupart des secteurs prévoient également sur leurs franges des espaces arborés ou paysagers (Madeleine, Boullerie, Bichot, Pasteur, Manoir), et certains incluent de éléments bâtis ou paysagers protégés au titre de l'article L 151 – 19 du CU (Manoir, Dionet, Boullerie).

La modification du règlement prévoit également de renforcer les protections des façades de maisons patrimoniales et des murs en pierre.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

La création d'OAP va nécessairement renforcer les pressions sur le sol et le sous-sol de la zone, toutefois les orientations liées à l'infiltration des eaux devraient en limiter la portée.

L'eau

Les OAP du Village devront tenir compte de la présence d'une zone de protection éloignées des eaux sur le secteur. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les revêtements de sol (sentes piétons-cycles, parkings...) seront constitués de matériaux perméables.

Les modifications apportées au règlement favorisent par ailleurs une gestion des eaux plusieurs à la parcelle.

Les déchets

La réalisation des projets impliquera vraisemblablement une augmentation de la production de déchets.

L'air et la consommation d'énergie

La réalisation des projets d'OAP impliquera vraisemblablement une augmentation de la consommation d'énergie et de rejets dans l'air.

L'environnement sonore

Le projet de modification ne devrait pas avoir d'impacts significatif sur l'environnement sonore.

Emissions lumineuses

Le projet de modification ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les émissions lumineuses.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le projet devra prendre en compte les risques potentiels liés au site sur lequel il s'inscrit : retrait-gonflement des argiles et inondations dans les caves.

IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Tableau récapitulatif des enjeux environnementaux sur le site

OAP et secteur du pôle central	Secteur PLU	ZNIEFF	SRCE	Autres protections : Natura 2000, RNR, APB, ENS...	Zones potentiellement humides	Captage d'eau potable et périmètres de protection associés	Milieux ou habitats naturels (Source : Ecomos, CBNBP)	Paysage, patrimoine	Aléa retrait-gonflement des argiles	Autres risques et nuisances
N°1 Le Manoir	UCc	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Classe 3 (en partie)	Périmètre de protection éloigné	Ecomos : « forêt de feuillus » CBNBP : sans objet	Sans objet	moyen-fort	
N°2 Pasteur	UA	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Classe 3 (en partie)	Périmètre de protection éloigné	Ecomos : « forêt de feuillus » CBNBP : sans objet	Périmètre de protection MH Eglise St-Pierre (inscrit)	moyen	
N°3 Dionet	UA	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Classe 3 (en partie)	Périmètre de protection éloigné	Ecomos : sans objet CBNBP : sans objet	Périmètre de protection MH Eglise St-Pierre (inscrit)	moyen-fort	PPRI : Sans objet PPRN prescrits sur la commune : mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles
N°4 Bichot	UD	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Classe 3 (en partie)	Sans objet	Ecomos : sans objet CBNBP : sans objet	Sans objet	moyen	
N°5 Boullerie	UD	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Ecomos : sans objet CBNBP : sans objet	Sans objet	faible	Zone de bruit : sans objet
N°6 Madeleine	UD	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Classe 3	Sans objet	Ecomos : sans objet CBNBP : sans objet	Sans objet	faible	
Pôle Central	Zone UA	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Classe 3	Périmètre de protection éloigné	Ecomos : « forêt de feuillus » CBNBP : sans objet	Périmètre de protection MH Eglise St-Pierre (inscrit)	faible-moyen	



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
