

NOTICE DE PRESENTATION MODIFICATION SIMPLIFIEE PLU

Par délibération n°2021-23 en date du 6 février 2021, le Conseil Municipal a approuvé la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification avait notamment pour objet la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Le 31 mars 2021, Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne a transmis une lettre d'observations, demandant à la Commune d'avantage de justifications quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh, soit le futur écoquartier « Les Hauts du Cornillot »

La Commune a donc entrepris d'apporter ces réponses par le biais d'une procédure de modification simplifiée prescrite par arrêté du Maire en date du 20 mai 2021.

Elle a également souhaité profiter de cette modification simplifiée pour :

- Exonérer de l'obligation de création de stationnement les surfaces de plancher liées aux annexes d'une certaine superficie.
En effet, au-delà d'une certaine superficie, les annexes sont susceptibles d'être transformées en pièces d'habitation permettant l'accueil d'habitant(s) et, par conséquent, d'engendrer des besoins en stationnement.
- Porter les dégagements des surfaces de stationnement d'une profondeur de 6m à 5m. Le Code de la Construction et de l'Habitation exige en effet une profondeur de dégagement de 5m. L'objectif visé par la modification simplifiée, en se conformant strictement aux exigences dudit code, est de limiter l'imperméabilisation des sols, et de permettre ainsi la préservation des espaces verts de pleine terre, et l'infiltration des eaux de pluie.
- Préciser que les toitures dont les pentes sont inférieures à 15° ne sont pas interdites, mais qu'elles sont assimilées, en termes de hauteur, à des toitures terrasses.
Il est prévu à l'article 11.3. du PLU, dans les zones à usage d'habitation, que les toitures à pentes doivent présenter une pente de 15°. L'objectif de cette règle est d'éviter que des toitures similaires à des toitures terrasses, mais déclarées à pentes, car présentant une faible pente, s'élèvent à une hauteur supérieure à celle autorisées pour les toitures terrasses. Il est donc précisé que les toitures présentant une pente inférieure à 15° sont autorisées, mais sont assimilées, en termes de hauteur à des toitures terrasses.
- Préciser les articles 6.4 et 7.3 des zones U afin qu'ils n'aboutissent pas à l'aggravation d'une situation existante.
Sans cette précision, la règle de prolongement en continuité de l'existant peut permettre un écart trop grand au regard des effets recherchés par les règles des articles 6 et 7 des différentes zones du PLU.
- Supprimer l'emplacement réservé n°4 pour aménagement d'espace public
La commune souhaite abandonner ce projet, l'aménagement de la place à ce jour étant jugé suffisant

- Annexer le schéma directeur d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 novembre 2016. Il fait partie des pièces qui doivent être annexées au PLU ;

- Supprimer l'emplacement réservé n°1 – emprise de la déviation sud de la RD 319 au bénéfice de la Commune- le projet ayant été abandonné pour un autre plus économe, notamment en terme de consommation d'espace

La déviation projetée dans la révision du PLU en 2012, traversait les zones naturelles et agricoles. Elle risquait, suite à sa réalisation, de limiter les possibilités d'exploitation des terres enclavées par les agriculteurs, et de créer une barrière importante à la circulation de la faune sauvage. Enfin elle aurait marqué une rupture dans le paysage.

Une déviation plus urbaine lui sera préférée.

SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

RAPPORT DE PRESENTATION

- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh, Orientation d'Aménagement et de Programmation Ecoquartier les Hauts du Cornillot
 - Page 166 du rapport de présentation
 - Page 186 du rapport de présentation
 - Page 224 du rapport de présentation
 - Page 242 du rapport de présentation
 - Page 256 du rapport de présentation
- Suppression de l'emplacement réservé n°1 – emprise de la déviation sud RD 319 au bénéfice de la Commune
 - Page 56 du rapport de présentation
 - Page 170 du rapport de présentation
 - Page 172 du rapport de présentation
 - Page 177 du rapport de présentation
 - Page 180 du rapport de présentation
 - Page 233 du rapport de présentation
- Précision de la règle relative à la pente de toiture prévue à l'article 11
 - Page 197 du rapport de présentation
 - Page 199 du rapport de présentation
- Limitation de la surface des annexes exonérées de stationnement
 - Page 201 du rapport de présentation
- Modification des dimensions des emplacements de stationnement
 - Page 201 du rapport de présentation
 - Page 208 du rapport de présentation

- Précision des articles 6.4. Et 7.3
 - Page 192 du rapport de présentation
 - Page 194 du rapport de présentation

- Suppression de l'emplacement réservé n°4
 - Page 233 du rapport de présentation

REGLEMENT PRESCRIPTIONS ECRITES

Zone UA : Article UA 6 (page 24) ; Article UA 7 (page 24) ; Article UA 10 (page 25) ; Article UA 11 (page 26) ; Article UA 12 pages 27 et 28)

Zone UT : article UT 6 (page 35), article UT 7 (page 36), article UT 10 (page 37), article UT 11 (page 39), article UT 12 (page 40)

ZONE UP : article UP 6 (page 47), article UP 7 (page 48), article UP 10 (page 49), article UP 11 (page 50), article UP 12 (page 51)

ZONE UV : article UV 6 (page 58), article UV 7 (page 59), article UV 10 (page 60), article UV 11 (page 61), article UV 12 (page 62)

ZONE UX : article UX 6 (page 71), article UX 7 (page 71), article UX 12 (page 75)

Zone 1AUh : article 1AUh10 (page 86), article 1AUh 11 (page 87), article 1AUh 12 (pages 88 et 89)

Zone 1Aux : article 1AUX 12 (page 99)

Zone A : article A12 (page 112)