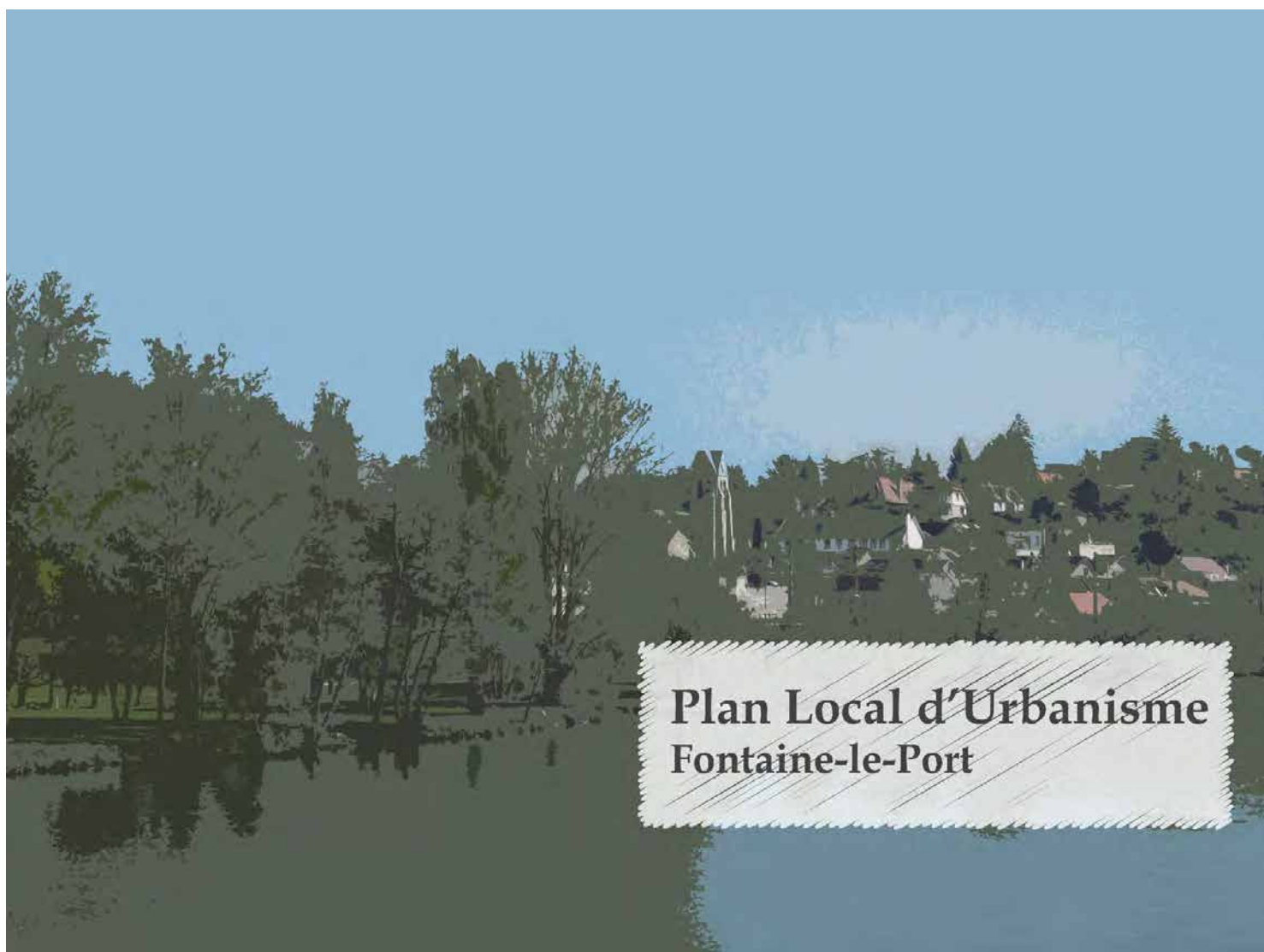


Modification de droit commun n°1 du PLU de Fontaine-le-Port

Notice explicative



**Plan Local d'Urbanisme
Fontaine-le-Port**



PLU approuvé par DCM en date du 20 avril 2022

Modification de droit commun approuvée par DCM en date du ...

SOMMAIRE

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
Document d'urbanisme en vigueur	3
Cadre réglementaire de la procédure	3
Contenu de la modification simplifiée	5
MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APORTEES AU PLU	6
Changements apportés au règlement écrit.....	Erreur ! Signet non défini.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Fontaine-le-Port est dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 avril 2022.

Cadre règlementaire de la procédure

Le projet vise à modifier le PLU approuvé afin de faire suite aux remarques issues du contrôle de légalité en date du 13 juillet 2022.

Les modifications à réaliser pour prendre en compte ce contrôle de légalité sont les suivantes :

- Rajouter une prescription liée à un massif forestier de plus de 100 hectares qui a été oublié sur le règlement graphique. En conséquence, une partie des STECAL prévus par le PLU devient incompatible avec la prescription et doit être adaptée ou retirée.
- Rajouter au règlement écrit une règle visant à rendre inconstructible les abords des cours d'eau, qui sont déjà classées au L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Rajouter la légende du figuré des cours d'eau et mares qui a été oubliée dans le zonage.
- Changer la mise en page du zonage concernant le figuré des OAP pour qu'il ressorte davantage.

La commune souhaite également compléter le règlement écrit sur le point suivant qui ne figurait pas dans les demandes issues du contrôle de légalité :

- Rajouter une règle afin d'imposer un retrait minimum de 4 mètres des constructions principales par rapport aux limites séparatives en zone urbaine.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme :

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.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où l'ensemble des modifications ne sont pas de nature à :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ;

4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les changements projetés peuvent être réalisés dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les changements projetés étant de nature à diminuer les possibilités de construire (retrait minimal imposée sur les limites séparatives et rajout de la lisière inconstructible liée au boisement de plus de 100 ha), la procédure adéquate est la modification de droit commun, impliquant l'obligation de réaliser une enquête publique.

Le projet de modification de droit commun a été notifié aux personnes publiques associées suivantes :

- l'Etat ;
- la région Ile-de-France ;
- le département de Seine-et-Marne ;
- la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne ;
- la chambre de métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne ;
- la chambre d'agriculture de Seine-et-Marne ;
- le Syndicat des transports d'Ile-de-France ;
- Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux ;
- Syndicat de gestion du SCoT du Pays de Fontainebleau.

Enfin conformément à l'article R104-12 3° du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun fera l'objet d'un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme, permettant d'établir ou non la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Contenu de la modification simplifiée

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

- Le règlement graphique (zonage) ;
- Le règlement écrit ;
- Le rapport de présentation (justifications).

MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES AU PLU

Rajout de la prescription d'une lisière d'espace boisé

Le contrôle de légalité remis le 13 juillet 2022 pointe l'absence de report d'une lisière de 50 mètres sur l'un des boisements d'une superficie de plus de 100 hectares.

« Conformément au Schéma Directeur d'Ile-de-France, « Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- *l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;*
- *l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;*
- *l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du coeur de métropole. »*

Si le zonage comprend déjà une prescription pour deux lisières de boisements (en dehors des zones déjà urbanisées), un troisième boisement s'étendant sur plusieurs communes, n'est pas reporté sur le plan de zonage.

L'absence de prise en compte de ce troisième boisement de plus de 100ha, au-delà de la compatibilité du zonage avec le SDRIF, rend possible certains projets qui avec la lisière ne sont plus possibles, notamment le STECAL Ns1 qui autorise des constructions de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » sous conditions. Cette sous destination n'étant pas autorisée dans le périmètre de la lisière ou dans les boisements de plus de 100 hectares, il convient de rajouter cette prescription et d'adapter le règlement en conséquence pour ne pas autoriser de projets qui ne seraient pas compatibles avec le SDRIF.



En jaune, le boisement de plus de 100 hectares qui n'a pas été pris en compte dans le zonage, et qui doit avoir une retranscription règlementaire dans le PLU dans un souci de compatibilité avec le SDRIF.

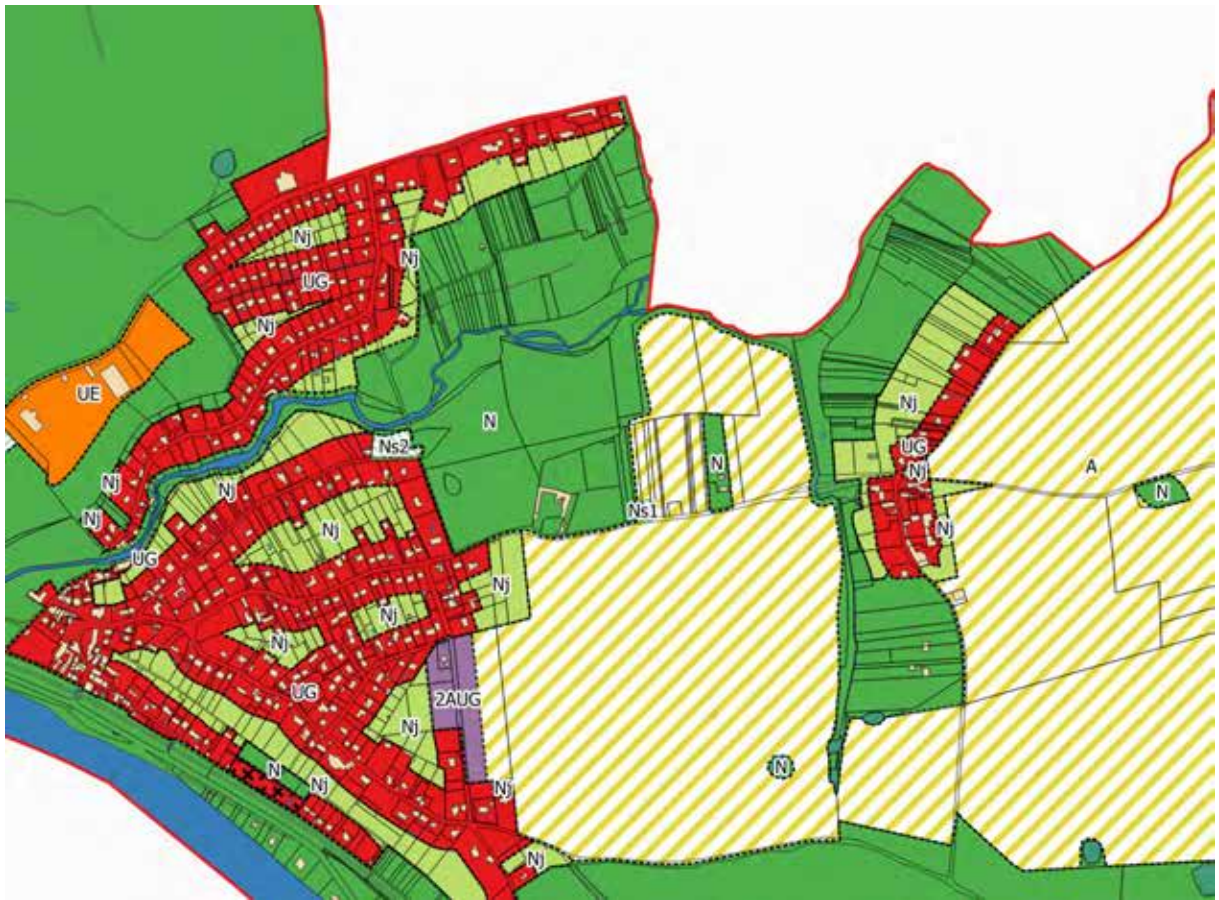
La présente modification rajoute cette lisière et adapte le zonage pour ne pas autoriser de constructions incompatibles avec les prescriptions du SDRIF dans ces dites lisières, notamment le STECAL Ns1 qui se localise dans un boisement de plus de 100 hectares.













En pointillés jaune, l'emprise du boisement de 100 hectares, dans lequel le STECAL Ns1 se localise, rendant ce projet incompatible avec le SDRIF.

Au-delà du zonage, le règlement écrit a également été modifié pour retirer la réglementation du STECAL Ns1.











Zonage (règlement graphique 1 - zones) avant modification



-  UG : Zone urbaine générale
-  UE : Zone urbaine destinée aux activités économiques
-  2AUG : Zone à urbaniser à long terme
-  A : Zone agricole
-  N : Zone naturelle
-  Nj : Secteur de jardin
-  Np : Secteur patrimonial
-  Ns1 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à "autre hébergement touristique"
-  Ns2 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à "autre hébergement touristique"
-  Cimetière

Zonage (règlement graphique 1) après modification



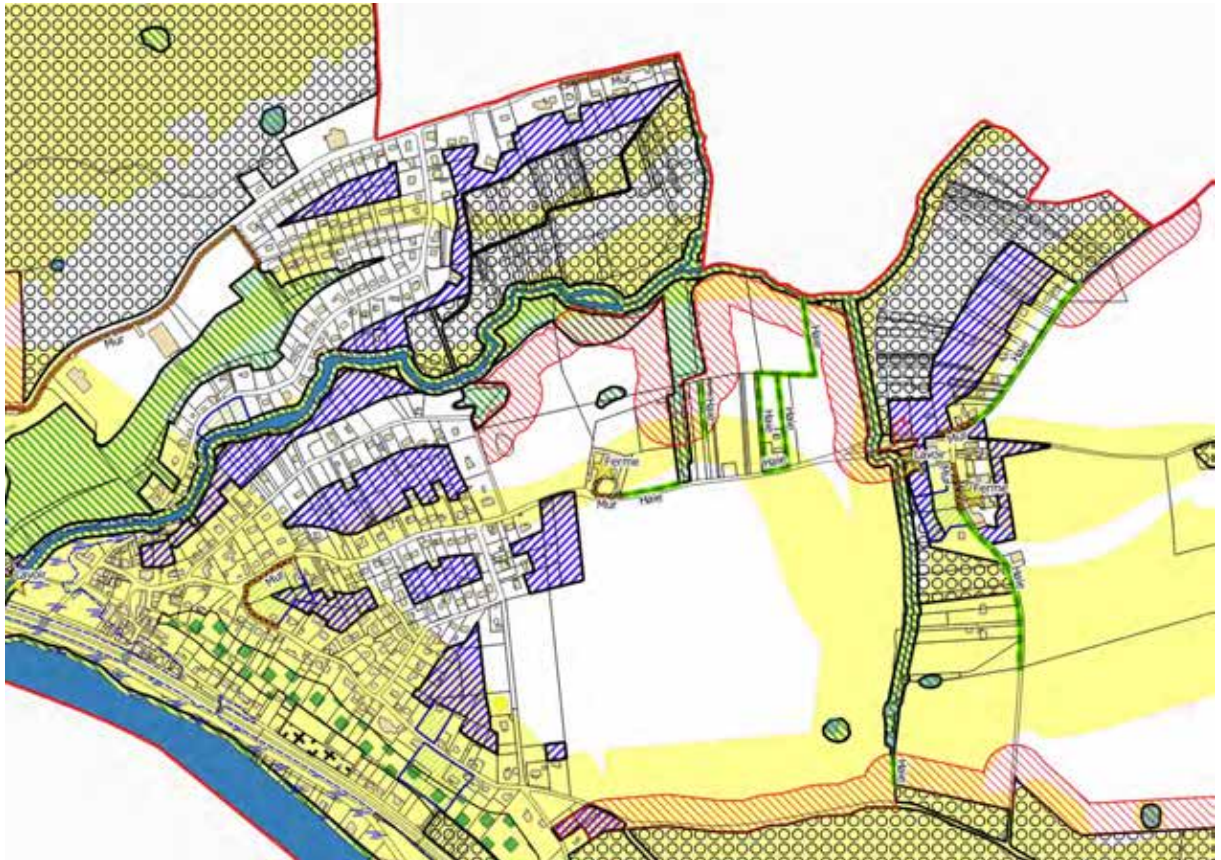
-  UG : Zone urbaine générale
-  UE : Zone urbaine destinée aux activités économiques
-  2AUG : Zone à urbaniser à long terme
-  A : Zone agricole
-  N : Zone naturelle
-  Nj : Secteur de jardin
-  Np : Secteur patrimonial
-  Ns1 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à "autre hébergement touristique"
-  Ns2 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à "autre hébergement touristique"
-  Cimetière

Zonage avant modification (règlement graphique 2 - prescriptions)



- ★ Éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Changement de destination interdit
- Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Élément de paysage [...] à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Élément de paysage, site et secteur à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone inondable (PPRi Samoreau Nandy)
- Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation
- Lisière des boisements de plus de 100 hectares
- Secteur où la plantation d'arbres de haute tige est interdite
- Zone humide (classe 2 DRIEE)
- Zone humide potentielle (classe 3 DRIEE)
- Cimetière

Zonage après modification (règlement graphique 2 - prescriptions)



- ★ Éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Changement de destination interdit
- Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Élément de paysage [...] à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Élément de paysage, site et secteur à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone inondable (PPRi Samoreau Nandy)
- Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation
- Lisière des boisements de plus de 100 hectares
- Secteur où la plantation d'arbres de haute tige est interdite
- Zone humide (classe 2 DRIEE)
- Zone humide potentielle (classe 3 DRIEE)
- Cimetière

Rajouter une règle pour rendre inconstructible les abords des mares et cours d'eau

Le zonage comprend une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur les cours d'eau recensés et leurs abords (10 mètres de chaque côté des berges).

Cette protection rend la majorité des berges inconstructibles lorsqu'elles sont en zone naturelle :

« **N-51** : Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme au règlement graphique, les constructions sont interdites. »

Cependant, certaines parties de berges sont classés en zone UG car dans des jardins, il paraît ainsi nécessaire de prolonger cette règle sur l'ensemble des zones concernées par des éléments identifiés au L151-23 du Code de l'urbanisme.

Règlement écrit de la zone UG avant modification :

Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

UG-66 : Les éléments ne doivent pas être arrachés.

UG-67 : Les éléments venant à disparaître naturellement doivent être remplacés.

Règlement écrit de la zone UG après modification :

Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

UG-66 : Les éléments ne doivent pas être arrachés.

UG-67 : Les éléments venant à disparaître naturellement doivent être remplacés.











UG-68 : Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme au règlement graphique, les constructions sont interdites.

Rajouter la légende du figuré des cours d'eau et mares qui a été oubliée











dans le zonage

Le zonage fait ressortir les cours d'eau et mares recensées en bleu, or, aucune légende ne correspond à cette couleur. Dans un souci de lisibilité et de cohérence du zonage, la légende est donc complétée afin de rajouter le figuré des cours d'eau et mares.

Légende du zonage avant modification :

	UG : Zone urbaine générale
	UE : Zone urbaine destinée aux activités économiques
	2AUG : Zone à urbaniser à long terme
	A : Zone agricole
	N : Zone naturelle
	Nj : Secteur de jardin
	Np : Secteur patrimonial
	Ns1 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à "autre hébergement touristique"
	Ns2 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à "autre hébergement touristique"
	Cimetière

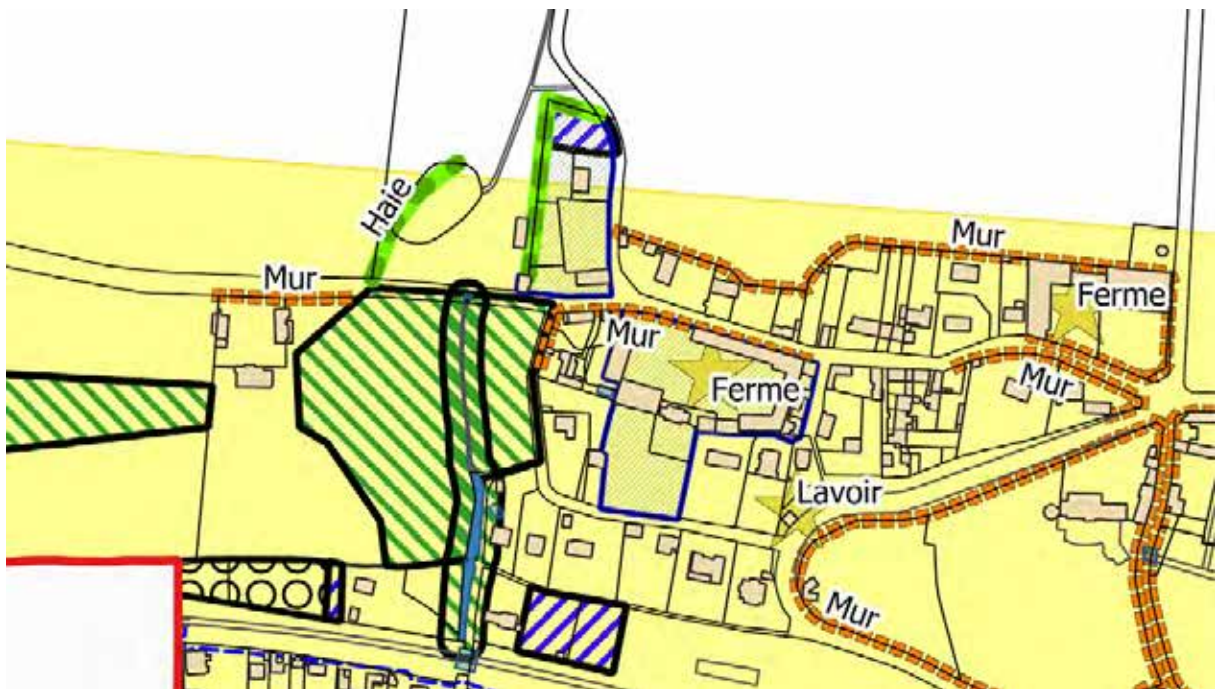
Légende du zonage après modification :

	UG : Zone urbaine générale
	UE : Zone urbaine destinée aux activités économiques
	2AUG : Zone à urbaniser à long terme
	A : Zone agricole
	N : Zone naturelle
	Nj : Secteur de jardin
	Np : Secteur patrimonial
	Ns2 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à "autre hébergement touristique"
	Cimetière
	Cours d'eau et mare

Changer la mise en page du zonage concernant le figuré des OAP pour qu'il ressorte davantage

Le contrôle de légalité du 20 avril 2022 comprenait une remarque sur l'absence de report du périmètre des OAP sur le zonage. Les OAP apparaissent bien sur le plan de zonage, seulement le figuré choisi ne ressort pas suffisamment et peut entraîner des difficultés de lisibilité. La modification prévoit donc de changer le figuré pour qu'il ressorte davantage.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Rajouter une règle afin d'imposer un retrait minimum de 4 mètres des constructions principales par rapport aux limites séparatives en zone urbaine

La commune souhaite mettre en place un recul minimum pour les constructions principales par rapport aux limites séparatives afin d'éviter autant que possible les conflits de voisinage. Dans le règlement actuel, le PLU autorise l'implantation sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 mètres comme au RNU. Le service instructeur comme les élus ont relevé le risque de conflits avec des implantations accolées, d'où le choix de modifier le règlement sur cet aspect.

Pour cela un retrait minimal de 4 mètres est imposé en zone UG pour toute construction principale, permettant d'éviter une trop grande proximité des constructions, sans pour autant limiter de manière importante les capacités de densification en zone urbaine.

Règlement écrit de la zone UG avant modification

Implantation par rapport aux limites séparatives

UG-12 : Les constructions principales doivent être implantées :

1. soit en limite séparative ;
2. soit avec un recul minimum de 3 mètres.

UG-13 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 0,50 mètre.

Règlement écrit de la zone UG après modification

Implantation par rapport aux limites séparatives

UG-12 : Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

UG-13 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 0,50 mètre.