



Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

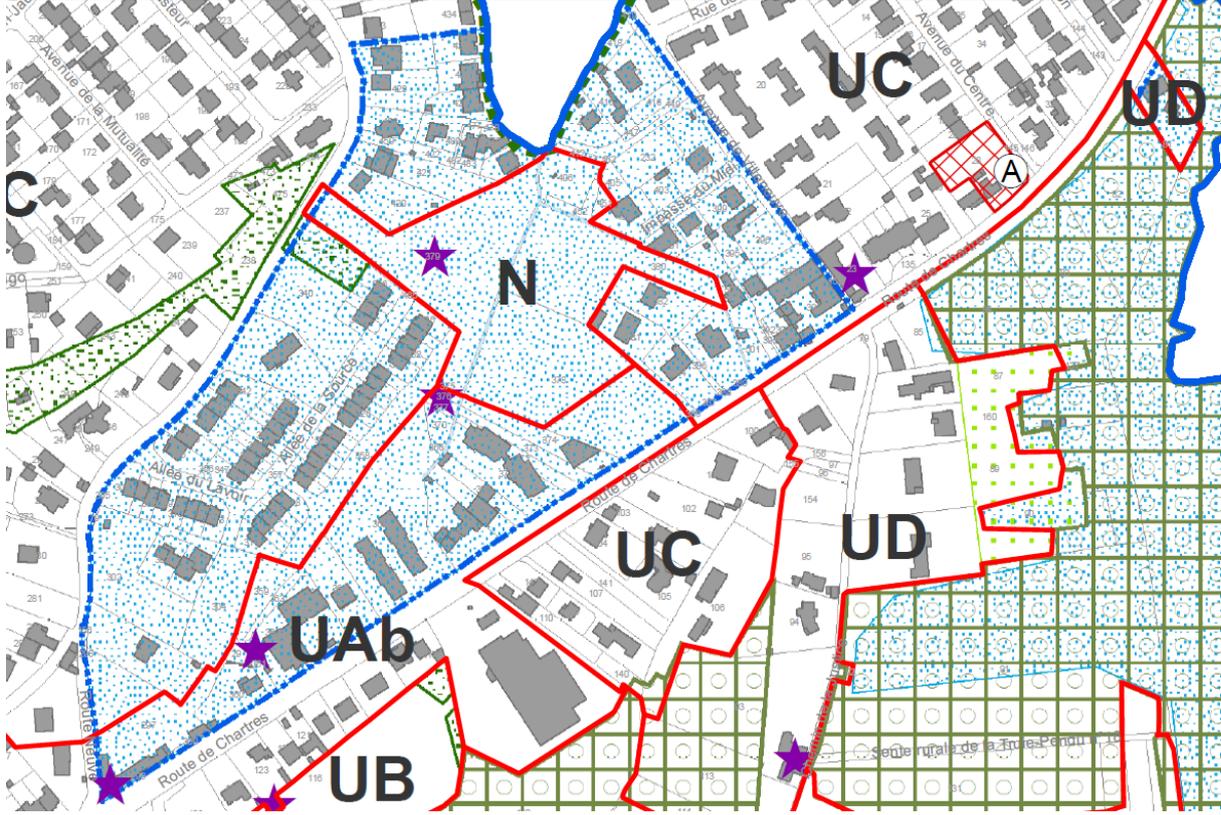
Révision « allégée » du PLU

4. Extraits du plan de zonage modifié

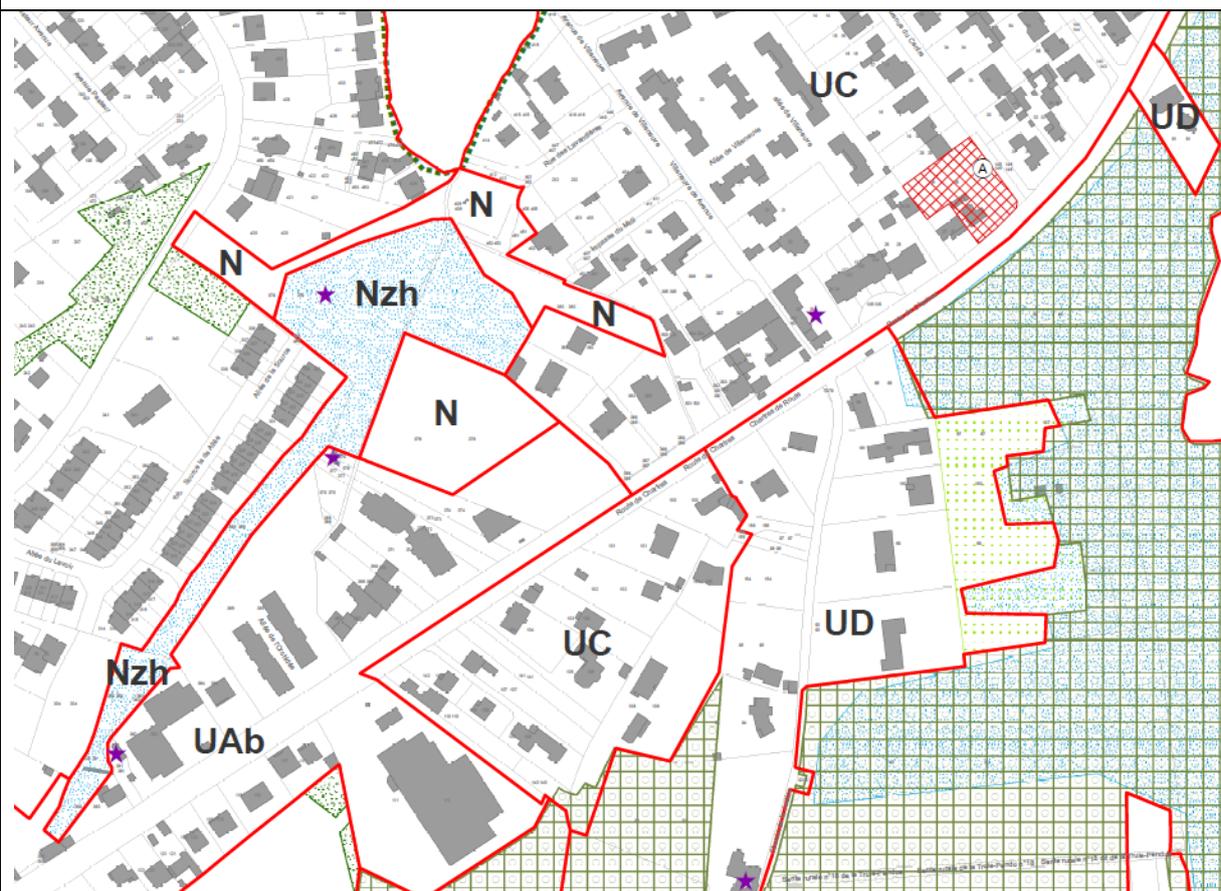
Révision allégée approuvée par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2018



1. Lever un périmètre de constructibilité limitée

Pièces	Objet de la révision allégée
Plan de zonage et règlement	Lever un périmètre de constructibilité limitée instauré en application des dispositions de l'article L.151-41 a du Code de l'Urbanisme, suite à l'étude de délimitation des zones humides avérées du SIAHVY.
Extrait du plan de zonage avant / après	
Avant révision allégée	
	
<p> Périmètre de constructibilité limitée (L.151-41 5°). Servitude définie au titre de la protection des zones humides présumées impactant les zones urbaines.</p>	

Après révision allégée



 Périimètre de constructibilité limitée (L.151-41-5°).
 Servitude définie au titre de la protection des zones humides présumées impactant les zones urbaines.

Justifications

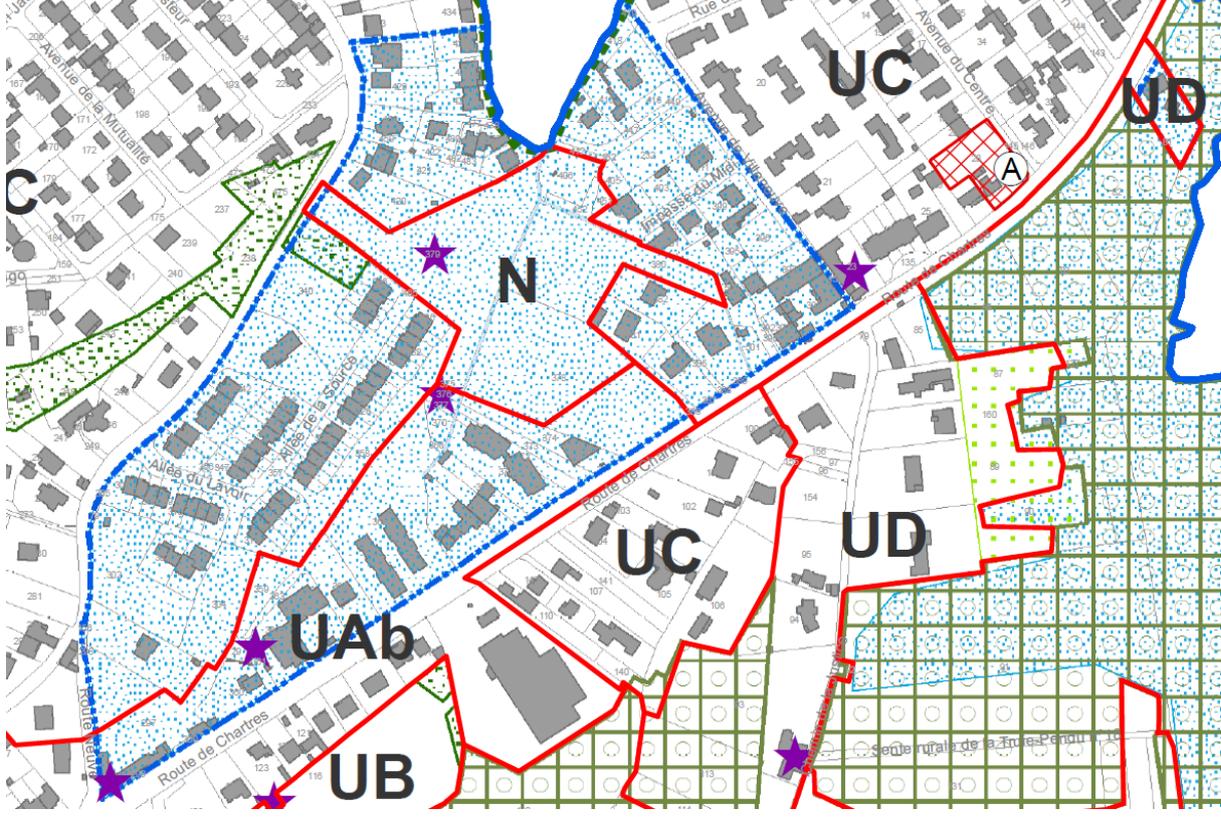
Un périmètre de constructibilité limité avait en effet été institué par le PLU approuvé le 12 décembre 2016 sur un secteur qui laissait présager la présence de zones humides. Les conclusions de l'étude « zones humides » ayant été rendues (et jointes au présent dossier), et conformément à l'engagement de la commune mentionné dans les justifications du dossier de PLU approuvé le 12 décembre 2016, il s'agit de lever le périmètre de constructibilité limitée et de fixer des prescriptions pour les zones humides avérées (cf. point 2 de la présente révision allégée ci-après).

Les justifications du PLU approuvé le 12 décembre 2016 précisait ainsi :

« Définition de périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.151-41 a du Code de l'Urbanisme afin de protéger les zones humides présumées dans l'attente des conclusions sur le périmètre avéré de l'étude « zones humides » actuellement menée par le SIAVHY sur le périmètre du territoire communal et les communes riveraines. Dès que les conclusions définitives seront rendues (a priori fin 2017), le règlement du PLU pourra être modifié en conséquence, suivant les prescriptions du SIAVHY et dans le respect des prescriptions du SAGE Orge-Yvette.

Il n'y a en effet plus lieu de maintenir cette protection préventive maintenant que l'étude a été menée et a révélé les zones humides effectives. Ce périmètre de constructibilité limitée est donc supprimé. Cela concerne à la fois le secteur dit des Grands Près et le secteur matérialisé par la zone UD au nord Est de la carte ci-dessus.

2. Préciser les zones humides avérées et potentielles

Pièces	Objet de la révision allégée
<p>Plan de zonage et règlement</p>	<p>La procédure permet de préciser le secteur soumis à des zones humides avérées par l'étude ainsi que le dispositif réglementaire associé. Une zone Nzh (zones humides) a été créée.</p> <p>L'étude révélant la présence de zones humides réduit les zones UC et UAb sur leur frange au bénéfice de la zone Nzh créée.</p> <p>Par ailleurs, les zones humides « potentielles » sont créées : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAHVY, mais qui sont restées inaccessibles (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées. Il s'agit de reprendre le périmètre d'étude en supprimant les zones où l'incertitude est levée (à la fois les zones humides avérées (Nzh) et les zones réputées non humides par les sondages de sol).</p>
<p>Extrait du plan de zonage avant / après</p>	
<p>Avant révision allégée</p>	
 <p>Zone humide présumée (L.151-23 et R.123-11 h)</p>	

Règlement

Dispositions générales applicables en toutes zones

Dispositions relatives aux zones humides avérées (Nzh) (L151-23 et R123-11h du Code de l'urbanisme)

Cf. article 2 de la zone Nzh

Dispositions relatives aux zones humides présumées et potentielles (L151-23 et R123-11h du Code de l'urbanisme)

L'étude zones humides menée par le SIAVHY n'a pas permis un repérage complet dans la mesure où certaines parcelles privées n'ont pu être explorées. Le principe de précaution s'impose. Aussi, trois types de zones humides sont repérés sur le plan de zonage :

- les zones humides avérées suite à l'étude du SIAVHY : il s'agit uniquement de la zone Nzh,
- les zones humides présumées (celles existantes dans le PLU approuvé),
- les zones humides potentielles : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAVHY, mais qui sont restées inaccessibles (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides-présumées et potentielles identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Conformément au SAGE Orge Yvette, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides (figuré orange sur la carte de pré-localisation du SAGE dans le rapport de présentation du PLU) doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement ainsi qu'aux dispositions du SAGE Orge-Yvette qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées (Disposition ZH.2 article 3 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).

Zone N, article 2

Dans la zone Nzh :

Dans les zones humides avérées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (zone Nzh) : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage,

remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides est interdite.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Justifications

Lors de son étude le SIAHVY s'est heurté au droit de propriété. La plupart des propriétaires (excepté deux) n'ont pas permis l'accès à leur propriété afin d'y vérifier le caractère humide ou non. Faute de preuve, la commune n'a donc pas d'autres choix que de retirer le zonage de zone humide avérée ainsi que le périmètre de constructibilité limitée y afférant.

Dans le détail, l'étude zones humides menée par le SIAVHY n'a pas permis un repérage complet dans la mesure où certaines parcelles privées n'ont pu être explorées. Le principe de précaution s'impose.

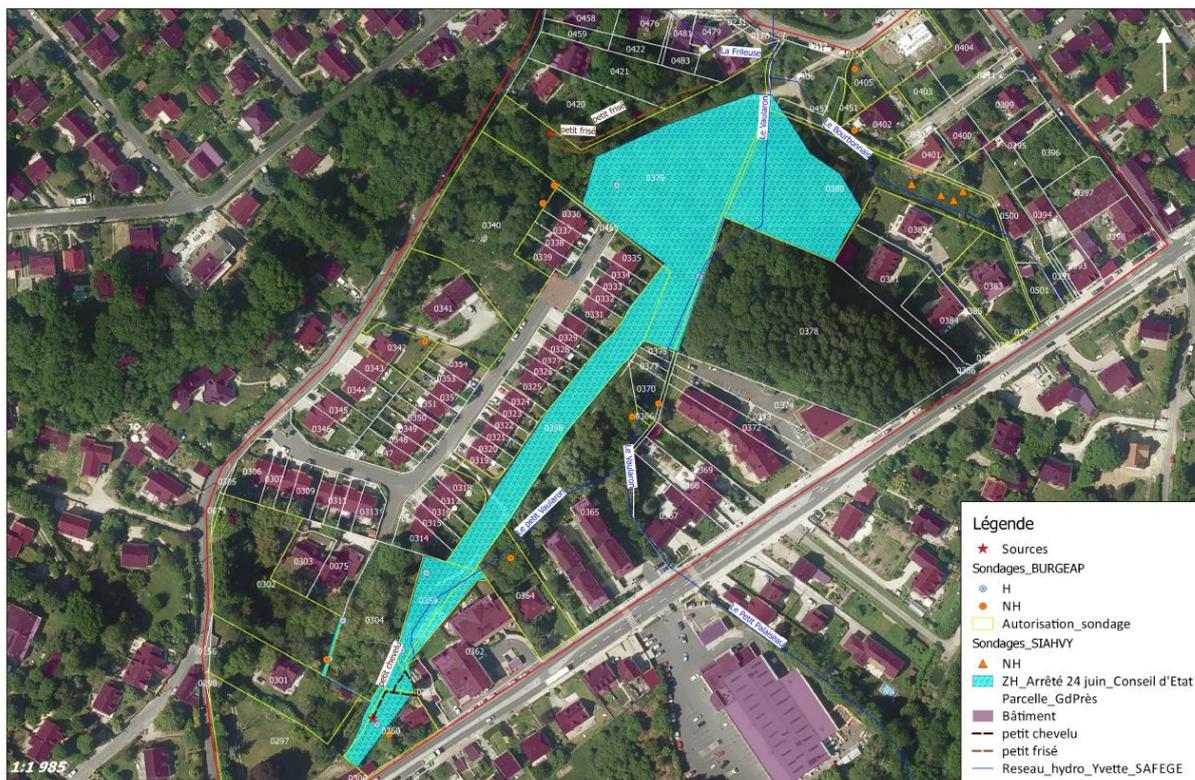
Sont créés 3 légendes sur le plan de zonage :

- zones humides avérées suite à l'étude du SIAVHY : il s'agit uniquement de la zone Nzh
- zones humides présumées (celles existantes dans le PLU approuvé)
- zones humides potentielle : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAVHY, mais qui sont restées inaccessibles (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées. Il s'agit de reprendre le périmètre de l'étude en supprimant les zones où l'incertitude est levée (à la fois les zones humides avérées et les zones réputées non humides par les sondages de sol).

Les zones humides « présumées » et « potentielles » auront alors le même règlement visant à mettre en œuvre la doctrine éviter/réduire/compenser) sous réserve de la mise en évidence du caractère non humide justifié par le pétitionnaire. Les règles relatives aux zones humides présumées et potentielles sont améliorées de manière à ajouter le principe éviter / réduire / compenser, conformément au Code de l'environnement et au SAGE Orge Yvette.

Par ailleurs, la carte des enveloppes d'alertes de zones humides (classe 3 de la carte de la DRIEE) figurant dans le dossier de révision du PLU, sera également ajoutée en annexe du dossier de révision allégée. En l'absence d'étude plus précise, cette carte avait été prise comme référence pour localiser les zones présumées humides hors secteurs urbains.

En ce qui concerne le zonage, la délimitation du périmètre Nzh est issue directement du travail effectué dans le cadre de l'étude de délimitation des zones humides effectuée par le SIAHVY au regard des analyses sur site, menée par croisement des critères floristiques et pédologique conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. L'ensemble de la méthodologie et de l'étude est annexé au présent dossier. Il s'agit donc d'assurer la protection optimum des zones humides avérées.



Le règlement est ajusté de manière à tenir compte des recommandations du SIAHVY dans les zones humides avérées, pour maintenir leur caractère humide et assurer leur gestion écologique.