

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

**VAUX-SUR-
LUNAIN**

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 16 février 2012	prescrite le :
arrêtée le : 19 février 2015	arrêtée le :
approuvée le : 7 mars 2016	approuvée le :
modification le : 28 juin 2021	modifiée le :
révision allégée le :	modification simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 1

**RAPPORT DE
PRESENTATION**
(extraits)

VU pour être annexé à la délibération du :
28 juin 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchevant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

TABLE DE MATIERES

PARTIE 1 DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE.....	6
1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	6
2 LES PRÉVISIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES.....	7
2.1 La présentation des données.....	7
2.2 L'évolution démographique.....	8
2.2.1 La pyramide des âges.....	8
2.2.2 Le parcours résidentiel.....	9
2.2.3 Les tendances.....	9
2.3 Caractéristiques du parc de logements.....	9
2.3.1 Le cadre réglementaire en matière de logements.....	9
2.3.2 Les caractéristiques du logement.....	10
2.3.3 L'accueil des gens du voyage.....	11
2.4 Le foncier et les ressources des habitants.....	12
2.5 Les équipements aux personnes.....	12
2.5.1 Les équipements scolaires et para scolaires.....	12
2.5.2 Les équipements sportifs et associatifs.....	13
2.5.3 Les équipements sanitaires et sociaux.....	13
2.5.4 Les équipements administratifs et de services.....	13
3 LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES.....	13
3.1 La population active.....	13
3.2 Les pôles d'emploi.....	14
3.3 L'activité agricole et ses besoins	14
3.3.1 Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD).....	14
3.3.2 Présentation de la structure agricole.....	17
3.4 L'activité forestière et ses besoins	18
3.4.1 Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF).....	18
3.4.2 Le contexte local.....	19
3.5 L'industrie et l'artisanat	19
3.6 Les commerces et les services.....	19
3.7 L'économie touristique.....	20
3.8 Les loisirs.....	20
4 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET SES POTENTIELS.....	21
4.1 L'organisation du développement urbain.....	21
4.2 Le patrimoine architectural.....	22
4.3 Les caractéristiques architecturales et urbaines.....	23
4.3.1 Le bâti ancien.....	23
4.3.2 Le bâti récent.....	24
5 DÉPLACEMENTS ET ANALYSE DES BESOINS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ.....	25
5.1 Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France.....	25
5.2 Le réseau routier.....	26
5.2.1 La desserte routière.....	26
5.2.2 La sécurité routière.....	27
5.2.3 Le stationnement.....	27
5.3 Les circulations douces.....	27
5.4 Les transports collectifs.....	28
5.4.1 Le réseau ferré.....	28
5.4.2 Les lignes de transport collectif	28
5.4.3 Le covoiturage.....	28
5.5 Le transport des marchandises et des informations.....	29
5.5.1 La desserte en marchandise.....	29
5.5.2 Les infrastructures de transport de matières dangereuses.....	29
5.5.3 La desserte en communication électronique.....	29
5.6 L'accessibilité.....	30
6 LES BESOINS ET POTENTIELS.....	30

6.1 Les besoins en logements.....	30
6.2 La décohabitation et le point mort.....	31
6.3 La superficie des espaces urbanisés.....	32
6.4 La capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés.....	32
6.5 Le bilan économique et les besoins.....	33
6.6 Les besoins en déplacements, loisirs et équipements.....	33

PARTIE 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT34

1 LA GÉOMORPHOLOGIE.....34

1.1.Le relief.....	34
1.2.La géologie.....	34
1.2.1 La structure géologique.....	34
1.2.2 Le schéma départemental des carrières.....	35
1.2.3 L'hydrogéologie	36
1.3.La structure des sols.....	36
1.4.L'hydrologie.....	37
1.4.1 Le Lunain.....	37
1.4.2 Les mares et plans d'eau.....	38
1.5.Les risques naturels.....	38
1.5.1 Les risques de mouvement de terrain liés à l'argile.....	38
1.5.2 Les risques d'instabilité de terrain.....	39
1.5.3 Les risques d'inondation.....	39

2 LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL.....39

2.1.L'organisation paysagère.....	40
2.1.1 La vallée du lunain.....	40
2.1.2 Le plateau agricole.....	41
2.2.Les protections paysagères.....	41

3 LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS.....42

4 L'ÉCOLOGIE.....43

4.1.Les documents et outils.....	43
4.1.1 Les protections.....	43
4.1.2 Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	44
4.1.3 Les espaces naturels sensibles (ENS).....	45
4.2.Les sites d'enjeux.....	45
4.2.1 Les corridors écologiques.....	45
4.2.2 Les milieux humides.....	46
4.2.3 L'écologie urbaine.....	51
4.2.4 La trame verte et bleue communale.....	51
4.2.5 Les zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF).....	52
4.2.6 Le réseau Natura 2000.....	53

5 LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.....54

5.1.Le bruit.....	54
5.1.1 Les cartes de bruit et le plan de prévention du bruit dans l'environnement.....	54
5.1.2 Les nuisances des infrastructures terrestres.....	54
5.2.Les risques technologiques.....	55
5.2.1 Les accidents industriels	55
5.2.2 Les canalisations de transport de matières dangereuses.....	56
5.3.L'air et l'énergie.....	56
5.3.1 Le climat.....	56
5.3.2 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE).....	56
5.3.3 Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).....	57
5.3.4 Le Schéma Régional Éolien (SRE).....	59
5.3.5 Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET).....	59
5.3.6 Présentation des données générales.....	60
5.3.7 État de la situation.....	62
5.3.8 Les principales sources de consommation énergétique.....	62
5.4.L'eau.....	63
5.4.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie	63
5.4.2 La qualité des eaux du Lunain.....	64
5.4.3 L'eau potable.....	65

5.4.4L'assainissement.....	65
5.5.Les pollutions des sols	65
5.5.1 La gestion des déchets.....	65
5.5.2Les facteurs de pollution du sol	66
6SYNTHÈSE DES ENJEUX.....	67
PARTIE 3 - EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....	68
1LES CADRES SUPRA-COMMUNAUX.....	68
1.1.Le Parc Naturel Régional (PNR).....	68
1.2.Le Schéma de Cohérence territoriale (S.Co.T.)	69
1.3.Les servitudes d'utilité publique.....	70
2LES FONDEMENTS DU P.A.D.D.	71
3LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS.....	74
4LE SCÉNARIO CHIFFRÉ.....	76
5LE SCÉNARIO SPATIAL.....	77
PARTIE 4 - LES JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	79
1PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT.....	79
1.1.La structure du règlement.....	79
1.2.Les dispositions générales.....	80
1.2.1 Les définitions.....	80
1.2.2Les modalités d'application.....	82
1.3.Les objectifs à satisfaire.....	85
2LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS.....	86
2.1.Les espaces boisés classés.....	86
2.2.Le secteur de continuité écologique.....	88
2.3.Le secteur à risque d'instabilité de terrain.....	89
2.4.Le secteur de protection de la ressource en eau.....	90
3LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES.....	90
3.1.La délimitation des zones urbaines.....	90
3.2.Les dispositions réglementaires communes aux zones u	92
3.3.Les dispositions de la zone ua.....	93
3.3.1 Les dispositions réglementaires.....	93
3.3.2Les capacités de la zone UA.....	93
3.4.Les dispositions de la zone UB.....	94
3.4.1 Les dispositions réglementaires.....	94
3.4.2Les capacités de la zone UB.....	94
4LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N.....	95
4.1.Présentation de la délimitation des zones.....	95
4.2.Présentation des dispositions des zones A.....	95
4.3.Présentation des dispositions des zones N.....	96
4.4.Les secteurs spécifiques des zones A et N.....	97
5L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	98
PARTIE 5 - LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	100
1LA SATISFACTION DES BESOINS.....	100
1.1.En logements.....	100
1.2.En équipements.....	100
1.3.En activités économiques.....	101
2LA CONSOMMATION DES ESPACES.....	101
2.1.La Consommation des espaces au profit de l'urbanisation.....	101
2.2.Le bilan de la densification des espaces urbanisés.....	102
3LES INCIDENCES GÉO ET HYDRO MORPHOLOGIQUES.....	103
4LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES.....	103
4.1.La ressource en eau.....	103
4.2.La préservation des ressources exploitables.....	104
5LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES ÉCOSYSTÈMES.....	104

5.1.L'évaluation environnementale.....	104
5.2.Les incidences sur la diversité des milieux et les continuités écologiques.....	105
5.3.Les lisières.....	106
PARTIE 6 - INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION	107

ANNEXE – Liste d'espèces locales recommandées et d'espèces invasives à interdire

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2.4. LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Il est défini en application du b) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

La protection de la ressource naturelle d'eau potable conduit à interdire tout usage du sol susceptible d'engendrer des pollutions et à limiter la constructibilité conformément aux préconisations de l'hydrogéologue.

Le secteur a été délimité à partir d'un document graphique établi par l'hydrogéologue figurant un périmètre de protection rapprochée. Ces limites sont certes incertaines actuellement et pourraient suite à l'instauration d'une servitude devoir être adaptées aux conclusions définitives de l'étude. Celle-ci n'étant pas attendue prochainement, le secteur retranscrit vise dans un objectif de précaution à instaurer une première protection.

3 LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES

3.1. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

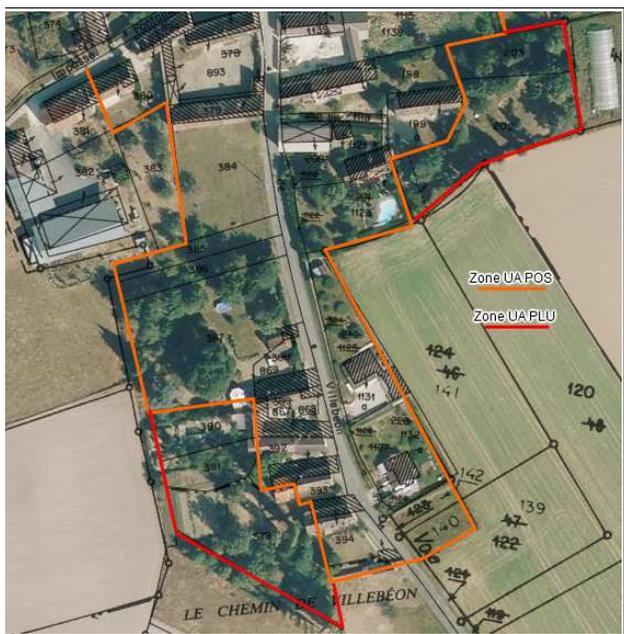
La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

Les limites de zones U ont été redéfinies pour intégrer conformément à l'article R.123-5, tous les terrains constitutifs d'une zone urbaine que ceux-ci soient ou non soumis à un risque (les dispositions sectorielles précisant la réglementation alors applicable).

Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine :

- des terrains enserrés dans le tissu et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic,
- les équipements à caractère urbain (terrains de sports, cimetière, etc.),
- les terrains qui depuis ont été urbanisés ou sont en cours de l'être,
- les terrains qui ne peuvent être intégrés dans la zone A où ne sont autorisées que les constructions « nécessaires à l'exploitation agricole »,
- les fonds de jardins qui étaient en zone NC ou ND au P.O.S., mais qui n'ayant pas de vocation agricole ne peuvent rester en zone A qui ne peut couvrir que des terres à protéger en raison de leur potentiel agricole.

Par ailleurs dans la mesure du possible, le zonage se cale sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains.



Évolution de la limite de la zone UA entre POS et PLU

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

La zone UA du P.O.S. couvrait le tissu bâti du village. Son objectif était de maintenir le caractère du village existant et de permettre son évolution. Elle est reprise dans le P.L.U..

Sa limite a été entendue pour inclure :

- les fonds de jardins notamment au niveau des lieux-dits Le Chemin de Villebéon et la Ferme de Vaux. Ces terrains étaient classés en zone NC au P.O.S. mais ne sont pas agricoles. Le choix s'est porté sur un classement en zone UA dans le projet de P.L.U. puisqu'il s'agit de milieux qui ne présentent pas d'intérêt écologique ou paysager majeur qui justifieraient de leur protection.
- au lieu-dit « Les Ouches », la limite de la zone UA a été recalée pour prendre en compte la construction édifée sur la parcelle n°398. Les terrains situés à l'arrière, accessibles par l'impasse fleurie, sont des jardins et sont donc eux aussi versés en zone UA. Par contre, le règlement interdit les nouvelles constructions se desservant sur cette impasse qui ne remplit pas aujourd'hui les caractéristiques de voirie de desserte et conformément au P.A.D.D. qui précise que les nouvelles constructions devront être édifiées en appui des réseaux existants.
- les terrains situés à l'angle des rues de la Vallée et de Chevry. Il s'agit d'un vaste espace de jardins, principalement en pelouse et plantés de quelques arbres (photos ci-dessous). On y retrouve également quelques constructions annexes. Ils sont aujourd'hui cernés d'une haie de thuyas et d'arbustes. Compte tenu du caractère relativement artificialisé de cet espace et au même titre que l'ensemble des fonds de jardin sur le village, ces terrains ont été reversés en zone UA.



Évolution de la limite de la zone UA entre POS et PLU



Terrains à l'angle des rues de la Vallée et de Chevry

La zone UB du P.O.S. couvrait le lotissement du Bois Lunain, situé à l'extrémité Sud Est du territoire. Elle est reprise dans le présent P.L.U..

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

3.2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES U

Tout d'abord le règlement vise à simplifier les règles du P.O.S. de façon à les rendre compréhensibles et à homogénéiser les droits à construire sur la commune.

Sur l'ensemble du territoire, des dispositions prennent en compte les capacités d'évolution du bâti existant quelle que soit sa localisation ou sa vocation.

Ainsi sur la plupart des zones :

- des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi le raccordement au réseau n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales. Tout au contraire, le P.L.U. favorise leur infiltration ou leur stockage lorsqu'elles proviennent des toitures, permettant le retour des eaux de ruissellement au sous-sol et donc à la nappe phréatique. En cas de stockage, le trop plein doit respecter les dispositions de l'article 4, c'est-à-dire soit être infiltré, soit rejeté au réseau suivant la zone concernée,
- les terrains qui ne sont pas suffisamment desservis par les réseaux ne sont pas constructibles,
- les clôtures doivent être constituées de grillage à maille ajourée afin d'assurer la libre circulation des espèces, notamment entre la zone urbaine et la zone naturelle,
- afin de préserver la biodiversité locale, la plantation d'espèces invasives est proscrite. Doivent être privilégiées des essences locales. La liste de ces espèces figure en annexe du présent rapport de présentation.
- des règles spécifiques régissent les «abris de jardin non maçonnés ». Cette dénomination vise les cabanes de jardin qui s'achètent prêtes à monter. Bien qu'utiles et économiques, elles sont par contre peu esthétiques. Des règles de recul par rapport à la voie visent à les dissimuler derrière les murs ou les constructions principales. Par ailleurs, la distance de ces constructions par rapport à la limite séparative est réduite à 1 m. Elles peuvent ainsi s'implanter près de la limite séparative sans toutefois se mettre sur la limite. En effet une telle implantation induit alors la suppression d'un tronçon de haie, ce qui rend complexe l'accessibilité au mur en limite séparative pour son entretien et impose au voisin une partie de construction peu valorisante sur sa limite.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

3.3. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

3.3.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions spécifiques à la zone UA sont :

- le village devant conserver une certaine mixité urbaine, les occupations du sol autorisées sont nombreuses,
- quelques limitations d'usage sont prises pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Sont ainsi interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.),
- afin d'éviter une densification inorganisée, les terrains pour être constructibles doivent avoir un accès « direct » à une voie. L'impasse fleurie ne présentant pas les caractéristiques d'une voie, les terrains s'y desservant ne sont pas constructibles. Pour que le bâti existant puisse continuer à être entretenu, les travaux et les extensions restent autorisés,
- la prise en compte dans les règles d'implantation, de la forme urbaine dans laquelle les constructions se sont édifiées sur des profondeurs de terrains extrêmement variées. Le tissu urbain existant ne permet donc pas de définir une bande d'implantation homogène. L'article 6 en autorisant une implantation soit en limite, soit à 2 m de la limite avec la voie, vise à édicter une règle qui prend en compte la situation existante et l'opportunité de la pérenniser. Ce retrait minimum de 2 m a pour objet de laisser une bande de terrain suffisamment large pour y réaliser un entretien correct. En effet, en deçà la bande de terrain risquerait d'être laissée à l'abandon nuisant ainsi à la qualité urbaine,
- la règle de hauteur fondée sur les niveaux telle qu'elle est rédigée au P.O.S. est difficilement contrôlable. Dès lors, des hauteurs maximums à l'égout ou au faîtage sont privilégiées. La hauteur maximale des constructions est portée à 5,5 m à l'égout et 10 m au faîtage, permettant la réalisation de construction avec deux niveaux de plancher sans compromettre le caractère rural du cœur de village,
- enfin, les règles d'aspect visent à favoriser le maintien du caractère traditionnel.

3.3.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu bâti du village. Constituant la partie la plus urbanisée de la commune, on y retrouve une grande part des logements vacants et des résidences secondaires. Par ailleurs, certaines constructions vieillissantes sont propices au renouvellement urbain.

Également, une surface d'environ 2 ha de terrains vides à laquelle et plusieurs dents creuses peuvent accueillir de nouvelles constructions.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les capacités de la zone UA sont d'une quinzaine de logements en densification et d'environ 5 logements en mutation du bâti.

La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

3.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

3.4.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB sont le logement et les équipements nécessaires à la desserte des réseaux (transformateur, etc.).

Les règles d'implantation, de densité et d'aspect des constructions visent à maintenir le caractère du secteur et sont adaptées au tissu plus lâche et à l'architecture pavillonnaire :

- les articles 6 et 7 en autorisant une implantation à au moins 5 m de la voie et 8 m des limites séparatives, visent édicter des règles qui prennent en compte la situation existante et l'opportunité de la pérenniser,
- le P.A.D.D. préconise de limiter la densification sur ce secteur pour conserver le caractère particulier du lieu. Dès lors, le règlement fixe une emprise au sol maximale pour les constructions nouvelles à l'échelle du terrain et à l'échelle de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments. Il fixe par ailleurs une distance entre deux constructions principales d'au minimum 20 m pour éviter une urbanisation dite de second front à l'arrière des parcelles,
- la végétalisation est relativement prédominante dans ce secteur. Dans l'objectif de maintenir le caractère du secteur, le règlement impose un coefficient de biotope d'au moins 60% d'espace végétalisé.



3.4.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UB

Les constructions existantes en zone UB sont relativement récentes et sont donc peu susceptibles de connaître une mutation à court terme. Les capacités de la zone UB concernent donc essentiellement la construction neuve en remplissage des terrains vides.

On estime à 4 logements la capacité de la zone UB.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

4 LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N

La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

4.1. PRÉSENTATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R.123-7 et 8 du code de l'urbanisme :

1. tous les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N,
2. les constructions du hameau des Richoux ainsi que les constructions isolées dans les massifs boisés, ont été classées en zone N,
3. le boisement humide et la mare au niveau de Villeniard ont été également classés en zone N.

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classé en zone A.

4.2. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 3 m par rapport aux voies, ce recul permettant d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie.

Le recul par rapport aux limites séparatives vise à assurer de bonne condition d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à raz de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

L'activité agricole doit nécessairement se diversifier pour assurer sa viabilité économique, notamment pour rentabiliser certains bâtiments.

Afin de préserver les bâtiments agricoles patrimoniaux repérés aux documents graphiques, leur reconversion est autorisée pour des usages compatibles avec leur situation géographique. La reconversion en logements est autorisée dès lors que les bâtiments se situent à moins de 100 mètres d'une zone urbaine.

Les règles d'aspect visent à prendre en compte la protection du patrimoine par la conservation des éléments traditionnels.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

Enfin, toute emprise au sol imperméabilisée est interdite à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau afin d'assurer l'expansion des crues et de sauvegarder les milieux humides.

Sont également autorisées les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation. Des dispositions réglementaires permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les extensions :

- la hauteur est limitée à celle de la construction existante,
- la zone d'implantation : par définition, l'extension doit s'établir dans la continuité de la construction existante,
- la densité : l'emprise au sol est limitée aux dispositions générales à 40 m² ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.

Pour les annexes,

- la hauteur au faîtage est limitée à 3 m afin d'éviter que l'annexe ne change d'usage et se transforme en habitation,
- la zone d'implantation est réglementée à l'article 8 qui impose que les annexes soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale, de manière à éviter un mitage progressif des espaces,
- l'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes du terrain.

4.3. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

Dans cette zone de protection, ne sont autorisés que les extensions des bâtiments à usage d'habitation et les équipements publics ou d'intérêt collectif pouvant s'intégrer aisément dans un ensemble qu'il convient de protéger et dont la vocation n'est pas de nature à nuire aux paysages ou aux équilibres écologiques.

Comme en zone A, toute emprise au sol imperméabilisée est interdite à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau afin d'assurer l'expansion des crues et de sauvegarder les milieux humides.

Sont également autorisées les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation. Des dispositions réglementaires permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La modification du plan local d'urbanisme ne modifie pas les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé.

Pour les extensions :

- la hauteur est limitée à celle de la construction existante,
- la zone d'implantation : par définition, l'extension doit s'établir dans la continuité de la construction existante,
- la densité : l'emprise au sol est limitée aux dispositions générales à 40 m² ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.

Pour les annexes,

- la hauteur au faîtage est limitée à 3 m afin d'éviter que l'annexe ne change d'usage et se transforme en habitation,
- la zone d'implantation est réglementée à l'article 8 qui impose que les annexes soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale, de manière à éviter un mitage progressif des espaces,
- l'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes du terrain.

4.4. LES SECTEURS SPÉCIFIQUES DES ZONES A ET N

La zone NB traduit la volonté de conforter et de renforcer le pôle sanitaire et social inscrite au P.A.D.D.. Elle concerne le hameau de Villeniard.

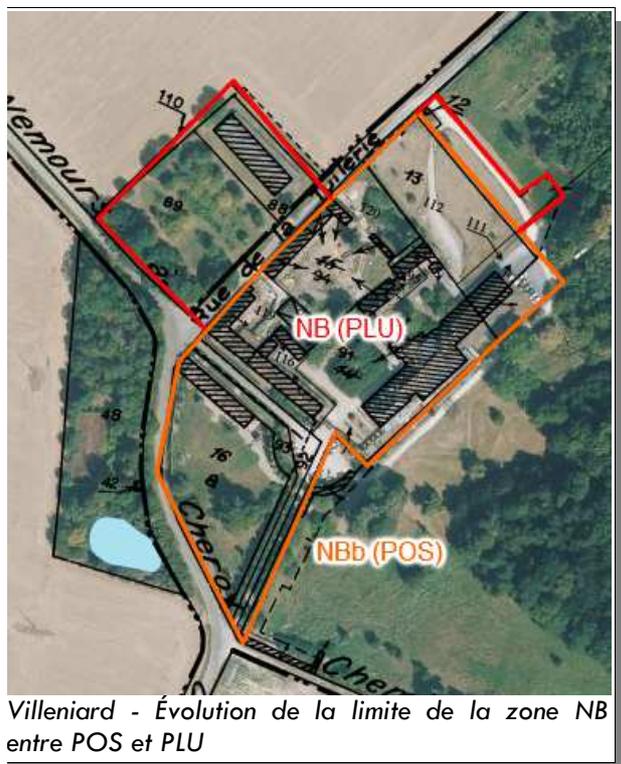
Sa limite à été quelque peu étendue par rapport au P.O.S. pour offrir des possibilités de constructions nouvelles et répondre aux besoins de développement de structures sanitaires et sociales.

La nouvelle délimitation du P.L.U. inclus également :

- un bâtiment agricole au Nord-Ouest ayant fait l'objet d'un changement de destination et occupé aujourd'hui par un artisan,
- la réserve de gaz de la maison de retraite au Nord-Est.

Par le déploiement de ce pôle, le P.L.U. s'inscrit dans l'un des objectifs fixés par le projet de S.Co.T. qui prône un accompagnement de la population notamment par l'accueil de solutions d'hébergement adaptées aux personnes âgées.

La zone NB prend en compte l'existence de ce petit noyau bâti qu'il ne convient pas de laisser évoluer vers un milieu urbain proprement dit, mais sur lequel les constructions doivent pouvoir évoluer et se densifier dans une enveloppe circonscrite et vers des vocations spécifiques. Le règlement n'y autorise que les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'équipement public ou d'intérêt collectif.



Villeniard - Évolution de la limite de la zone NB entre POS et PLU

La modification du plan local d'urbanisme a modifié les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé, en supprimant la possibilité d'édifier des constructions à usage d'hébergement hôtelier.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Dans cette zone les articles R.123-8 et R.123-9 du code de l'urbanisme imposent de :

La modification du plan local d'urbanisme modifie les dispositions, exposées ci-contre, du PLU approuvé, sur un point : les droits à construire pour permettre l'extension d'une brasserie artisanale.

A savoir :

- Autoriser dans le secteur NB, les constructions à usage artisanal ou commercial.

- Limiter l'emprise au sol à un coefficient de 30% de la superficie du terrain.

- Imposer des normes de stationnement, identiques à celles des zones constructibles.

- Imposer un coefficient de surfaces non imperméabilisées, représentant au moins 20% de l'unité foncière.

- limiter la hauteur des bâtiments : elle ne pourra être supérieure à 11 m,
- réglementer l'implantation : l'objectif étant de donner une vocation sanitaire et sociale sur l'ensemble de ce secteur, les nouvelles constructions doivent pouvoir s'implanter de façon cohérente, et donc sur toute la profondeur du terrain et en limite ou en retrait de 3 m vis-à-vis des limites séparatives,
- limiter la densité : l'emprise au sol des constructions est limitée 60% de la superficie du terrain,
- fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité : pour être constructible, le terrain doit être desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité).

5 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

Elles peuvent aussi porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles sont obligatoires dès lors que dans une zone AU (A Urbaniser) les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Que ce soit sur un secteur à enjeux, ou un quartier à mettre en valeur, ou sur une zone A Urbaniser, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent aussi comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Sur la commune de Vaux-sur-Lunain, le diagnostic a conduit à mettre en évidence un site présentant des enjeux en matière écologique et paysager.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des actions et des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement notamment les continuités écologiques, le paysage et le patrimoine naturel.

Complément au rapport : Justifications de la modification du PLU

1. Présentation succincte du projet d'extension de la brasserie au hameau de Villeniard (bâtiments, voirie, équipements, emprise, etc.), et description des modifications du PLU permettant cette extension.

Justification : il s'agit d'une extension de 500 m² (la hauteur de 9 mètres est compatible avec la règle actuelle).

Les ajustements introduits dans le règlement sont les suivants (sachant qu'il n'y a pas de consommation d'espaces supplémentaire dans cette modification, le hameau de Villeniard étant le seul site d'extension inscrit dans le PLU approuvé) :

Page 22 article NB2 : Autoriser les constructions à usage artisanal ou commercial.

Page 22 article NB4 : Ajout : Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Pages 23 à 25 NB 12 : ajout des normes de stationnement, pour s'assurer du stationnement sur les parcelles privatives et non sur la voie publique, et en particulier pour introduire dans le PLU les obligations provenant du PDU Ile de France (stationnement des vélos).

2. Justification (eu égard à l'objectif présenté pour la procédure) du choix d'autoriser en zone UA, les artisanats de moins de 1 000 m² de surface de plancher, et en zone NB, les constructions à usage commercial.

Justification : les constructions à usage artisanal ne sont pas réglementées en zone UA. Les autoriser, mais avec une limitation à 1.000 m² est ainsi une mesure visant à limiter les risques de nuisances pour le voisinage. Et à ne pas entrer en concurrence avec la compétence en développement économique de la Communauté de Communes.

Par ailleurs, autoriser les constructions à usage commercial est nécessaire en zone NB, pour permettre l'extension de la Brasserie (activité qui va nécessairement comporter un point de vente).

3. Justification du choix, en zones UA et UB, de retirer les limites maximales de hauteur pour les constructions et installations à usage d'équipements collectifs et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Justification : il s'agit là d'une disposition qui permet de ne pas entrer en conflit, au plan juridique, avec des critères de hauteur qui sont spécifiques aux installations de ce type (exemple : pylônes de télécommunication, de transport d'électricité, etc.).

4. Justification du choix, en zones UA, UB et NB, d'imposer pour différents usages des seuils minimum de nombre de places de stationnement, ou de surface de stationnement, et une évaluation des incidences de cette mesure, en termes de trafic routier moyen journalier généré, et de surface nouvellement imperméabilisée (y compris au sein des zones déjà ouvertes à l'urbanisation).

Justification : Il s'agit ici de fixer des normes pour permettre de faire respecter l'obligation générale, qui est de ne pas stationner sur la voie publique.

=> Article R111-25 du CU : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Cette disposition n'a pas pour conséquence de permettre une augmentation du trafic, mais d'imposer un stationnement en dehors de la chaussée, de projets qui peuvent par nature être autorisés en application du PLU.

D'autre part, s'agissant d'une commune de 200 habitants, son incidence ne peut être que marginale sur le trafic général. Notons aussi que la carte des trafics du Département (seule donnée disponible localement, pièce jointe) ne donne pas d'évaluation sur la RD 69.

Enfin, l'incidence en termes de surfaces imperméabilisée sera limitée par l'introduction dans le nouveau règlement :

- d'un renvoi aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales, en page 44.
- d'un coefficient minimal d'espaces non imperméabilisés ("Est imposé un coefficient de surfaces non imperméabilisées, représentant au moins 20% de la surface de l'unité foncière").

5. Justification de l'incidence de l'évolution du règlement de la zone Nb sur les milieux.

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de cette zone :

- Sur les espaces agricoles : néant.
- Sur les espaces naturels ou forestiers : il s'agit d'un espace aujourd'hui planté d'arbres fruitiers, d'arbustes et de quelques arbres de haut jet.
- Sur les déplacements : augmentation de la mobilité locale, liée aux besoins de déplacements des employés, des clients et des livraisons de l'entreprise. Les besoins en stationnement seront réglés dans la parcelle concernée.
- Sur l'habitat et la population : néant, par définition même de la vocation retenue, attachée à l'activité économique.
- Sur l'économie : pas d'impact réellement important, hormis durant la construction des bâtiments, sur les entreprises de bâtiment locales. Maintient et ou création de quelques emplois (pour un total de 59 emplois en 2017).
- Sur le paysage : prise en compte des arbres remarquables existant sur la parcelle ; prise en compte des interfaces avec les milieux bâtis environnants, afin de minimiser l'impact paysager (coefficient de biotope, plantations, dispositions concernant les clôtures,...).
- Sur l'urbanisme : extension qui ne dénature pas la morphologie originelle du bâti existant, elle se fait essentiellement en continuité du tissu construit.
- Sur les équipements : augmentation minime des besoins en équipements (eau potable, électricité).
- Sur les milieux aquatiques : les impacts sur ces milieux seront limités, en raison de l'absence de contact entre ceux-ci et le périmètre des terrains concernés. Une limitation des eaux pluviales (rétention à la parcelle) et une épuration des eaux de parking sera nécessaire pour ne pas aggraver les écoulements dans les réseaux publics ou générer une pollution des sols.
- Sur la qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols,... : les impacts prévisibles concernant le bruit seront à prendre en compte, en raison de la nature de l'activité et des déplacements induits.