



Commune du Département  
de Seine et Marne

# SEPT-SORTS

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

*Modification Simplifiée*

**RAPPORT DE PRESENTATION**

# TABLE DE MATIERES

1	PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION.....	3
	1 Présentation.....	3
2	PARTIE 2 - PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL.....	4
	1 La distance face aux baies.....	4
	2 La placette de retournement et la définition de la voie.....	5
3	PARTIE 3 - MOTIVATIONS, CONTENUS ET INCIDENCES .....	6
	1 Les préalables.....	6
	2 Incidences de la modification sur l'environnement.....	6
	3 Contexte de la modification du POS.....	6

# PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

La commune est dotée d'un P.L.U. depuis le 19 décembre 2014.

Les quelques mois d'utilisation réglementaire de ce nouveau document ont mis en évidence la nécessité de quelques ajustements portant sur :

- Le règlement
  - dans ses dispositions spécifiques, pour expliciter la notion de « voie »
  - en son article UA3, pour imposer une place de retournement dans le cas de voie en impasse
  - en son article UA7, pour porter à 8 m les distances entre une baie et une limite séparative.
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

# PRESENTATION DU SITE ET DES MODIFICATIONS

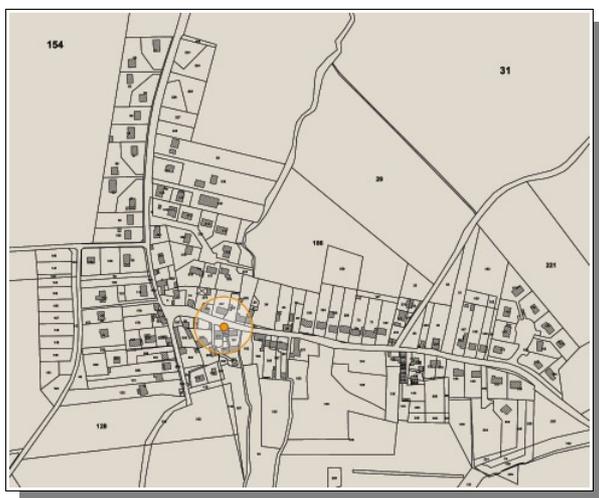
La modification concerne essentiellement la zone UA

Les terrains concernés par la présente modification sont donc ceux du village.

## 1 LA DISTANCE FACE AUX BAIES

Dans le village le tissu traditionnel est très imbriqué avec les constructions contemporaines. Ce constat a été fait dans le P.L.U initial sous ces termes :

*« L'implantation et l'âge des constructions permettent de distinguer deux noyaux ancestraux : le premier autour de la mairie et le second à l'intersection entre la rue du Chauffour et la rue de la Mairie. L'urbanisation s'est ensuite poursuivie dans la continuité de ces noyaux, de part et d'autre de la RD 21a. Des constructions sont également venues occuper l'espace entre les noyaux originels. De ce fait désormais, l'habitat ancien et récent sont très imbriqués.*



*Les constructions les plus anciennes sont disposées avec une grande variété, soit perpendiculairement à la voirie de desserte soit plus ou moins parallèlement. Le plus souvent, le pignon ou la façade est proche de l'emprise publique.*

*Les constructions récentes sont quant à elles principalement implantées parallèlement à la voirie de desserte. Leur implantation se fait en recul par rapport à l'emprise publique.*

*Les deux types de constructions sont très imbriqués*

*Le dessin parcellaire des zones les plus anciennes ne présente pas de véritable organisation. Les terrains sont de petite taille et les constructions sont volumineuses offrant peu d'espaces autour du bâti. Le plus souvent l'espace de convivialité et de vie extérieur se situe sur une cour.*

*Les parcelles rectangulaires dominent dans les autres parties du bourg. Le dessin parcellaire est orthogonal et répétitif. »*

De ce fait, il existe le plus souvent dans le tissu urbain existant, une distance notable face aux baies vis à vis du terrain voisin. Or le P.L.U a reconduit que cette distance soit de 4 m. ce qui est fort mal vécu par les riverains. Il convient donc de la porter à 8 m.

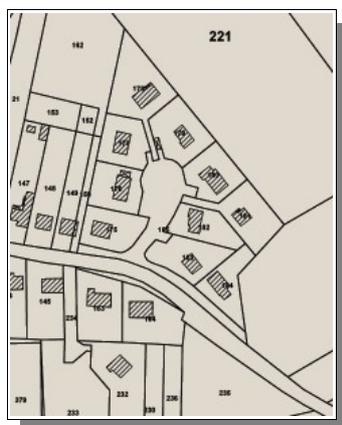
La distance de 8 m (qui est d'ailleurs celle imposée en zone UB où la densité est recherchée) permet, tout en continuant à favoriser la densification puisque l'implantation en limite séparative reste autorisée, de préserver l'intimité des jardins. En effet, les baies sont surtout en partie arrière et donnent sur les jardins. cette disposition permet aussi la préservation de partie plantée entre deux constructions assurant une barrière visuelle entre deux habitations.

Par ailleurs, il reste très peu de terrains constructibles dans cette zone UA. Cette mesure porte donc essentiellement sur l'évolution du bâti existant en empêchant que ne se créent des ouvertures nouvelles trop proches des voisins.

# PRESENTATION DU SITE ET DES MODIFICATIONS

Enfin, cette mesure porte sur un très faible nombre de terrains constructibles, la densification étant recherchée en zone UB. Les capacités de la zone UA ont été estimées à 5 logements, alors que celles de la zone UB ont été estimées à une centaine de logements. Cette mesure est donc dérisoire en ce qui concerne la densification.

## 2 LA PLACETTE DE RETOURNEMENT ET LA DÉFINITION DE LA VOIE



Ancestralement, les voies du village étaient des rues qui le traversaient et permettaient d'aller du village à d'autres noyaux urbains ou à des axes de circulation.

L'urbanisation récente puis la recherche d'une densification, ont conduit à la création de voies en impasse.

Pour les plus anciennes, ces voies en impasse se sont réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble desservant plusieurs constructions et ont intégré à leur extrémité une placette permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Mais, les possibilités de densification qu'offre le P.L.U de par les obligations des lois Grenelles et A.L.U.R, conduisent à l'émergence d'espaces pas ou mal viabilisés.

Desservant le plus souvent une ou deux constructions en partie arrière, ils cherchent

- à réaliser un espace de desserte à faible coût, quitte à ce qu'il soit très peu qualitatif et très vite dégradé
- mais surtout ils visent à s'exonérer de la règle de l'article 6 instaurant une bande constructible au regard de la voie.

La modification n'a pas pour objet d'empêcher une telle rationalisation de l'enveloppe urbaine mais vise à ce qu'elle se réalise dans de bonnes conditions et que les constructions nouvelles bénéficient de véritable voie de desserte pérenne.

Le rapport de présentation dès le P.L.U initial (page 80) a précisé ce qu'il convenait d'entendre par le terme de « voie ».

« La voie est un espace comprenant toutes les composantes de l'espace collectif, qu'il soit public ou privé. Elle doit être ouverte au public au sens du code de la voirie routière et permettre la circulation et le stationnement des véhicules en sécurité. Elle doit être revêtue et organisée pour la gestion des eaux de ruissellement. Elle doit aussi comprendre un éclairage dès lors que la longueur ou la forme de la voie le justifie. On considère comme une voie, un espace qui a cette configuration quelque soit le nombre de propriété ou construction desservie. »

Mais il s'avère que de nombreuses personnes ne se reportent pas au

rapport de présentation. La définition de la voie figurant au règlement est donc complétée pour lever toute ambiguïté sur la forme que doit revêtir les espaces publics de desserte des lots arrières ; pour être considérée comme une voie et que donc la bande constructible puisse être comptée au regard de cet espace.

Par ailleurs, ces espaces de desserte ayant tendance à se multiplier dans des dimensions minimales, elles impliquent que les véhicules qui ne peuvent faire demi-tour à leur extrémité ressortent sur la voie publique en marche arrière, générant des risques d'accidents pour eux-mêmes et pour les usagers de la voie publique.

Le règlement est donc complété pour imposer une placette de retournement dès lors qu'une voie est en impasse.

## 1 LES PRÉALABLES

La modification vise donc

- à assurer la sécurité publique sur les voies publiques
- à imposer un développement de la ville par la création d'espaces de desserte aménagés de manière satisfaisante et qualitative
- à préserver l'intimité des parties arrières de jardin en évitant des vues directes trop rapprochées d'une propriété sur une autre.

## 2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R 121-16 du code de l'urbanisme précise que sont soumises à évaluation environnementale, les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Il convient donc de mesurer l'incidence de la modification simplifiée du P.L.U. à cet égard.

La commune de Sept-Sorts est à plus de 6 km du site Natura 2000 directive Oiseaux dite des « Boucles de la Marne » classé en ZPS depuis 2006.

Les espaces de la commune concernés par les modifications ne sont pas à proximité de la Marne et ne sont donc pas, même de manière indirectes, proches de ce site.

Enfin le site est inscrit sur les fondements de la directive oiseaux et les modifications envisagées ne sont pas de nature à impacter l'avifaune.

## 3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU POS

Les dispositions de la modifications visent donc à préciser les règles préexistantes. Elles ne changent pas le parti pris adopté 2014 mais le précisent afin de rendre la règle d'application aisée.

Elles n'ont aucune incidence sur les orientations du PADD. Le zonage n'est pas modifié.

Cette modification du Plan local d'Urbanisme intervient pour clarifier certains articles du règlement du Plan local d'Urbanisme sans remettre en cause sa vocation initiale, ni la forme urbaine recherchée.

Cette procédure de modification respecte l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

En effet la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé,
- Ne réduit pas une zone agricole ni une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette procédure de modification simplifiée respecte l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

En effet la modification simplifiée envisagée :

- ne majore pas les possibilités de construire de plus de 20 % résultant de l'ensemble de l'application de l'ensemble des règles de la zone concernée
- ne diminue pas les possibilités de construire
- ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU