

COMMUNE DE SEPT-SORTS

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

NOTICE EXPLICATIVE et JUSTIFICATIVE de la MODIFICATION

Document n°1



**COULOMMIERS
PAYS DE BRIE**
AGGLOMÉRATION



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	3
A. Rappel des procédures antérieures.....	3
B. Présentation de la procédure de modification simplifiée.....	4
C. Étapes de la procédure de modification.....	6
D. Mise à disposition du public	7
2. JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SEPT-SORTS	8
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	21
A. Le réseau Natura 2000.....	21
B. Situation de SEPT-SORTS par rapport au réseau Natura 2000	21
C. Présentation des sites Natura 2000 les plus proches	23
D. Menaces sur les sites Natura 2000.....	25

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

La commune de SEPT-SORTS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2014. Celui-ci a déjà fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée.

La première a été approuvée le 8 septembre 2015. Elle portait sur les points suivants :

- Expliciter la notion de « voie » ;
- Imposer une place de retournement dans le cas d'une impasse en zone UA (article UA 3) ;
- Porter à 8 mètres les distances entre une baie et une limite séparative en zone UA (article UA 7).

La seconde a été approuvée par la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie le 14 novembre 2019. Elle a permis de :

- Supprimer un emplacement réservé ;
- Modifier les règles de stationnement ;
- Préciser la notion de « baie » et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Par délibération en date du 08/07/2021, la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée pour :

- encadrer les projets de construction ;
- dans le respect du cadre de vie et de la sécurité des habitants (sécurité routière...) ;
- En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette troisième procédure de modification simplifiée vise uniquement l'ajustement et la clarification des dispositions réglementaires, dont notamment :

- Les conditions de desserte,
- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;

- La clarification des conditions d'implantation des constructions ;
- Les dispositions réglementaires relatives à l'aspect architectural ;
- Les dispositions réglementaires en matière de stationnement.

B. Présentation de la procédure de modification simplifiée

Article L. 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet peut être adopté selon une **procédure simplifiée** dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - 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 ;
 - soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme ;
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, le projet entre bien dans le cadre de la procédure de modification puisqu'il :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables ;

- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Compte tenu des changements à apporter au PLU, cette procédure de modification peut se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues en 2014 ne sont pas remises en question. La procédure de modification s'inscrit dans le projet initial.

Lors de l'élaboration du PLU, il était prévu de :

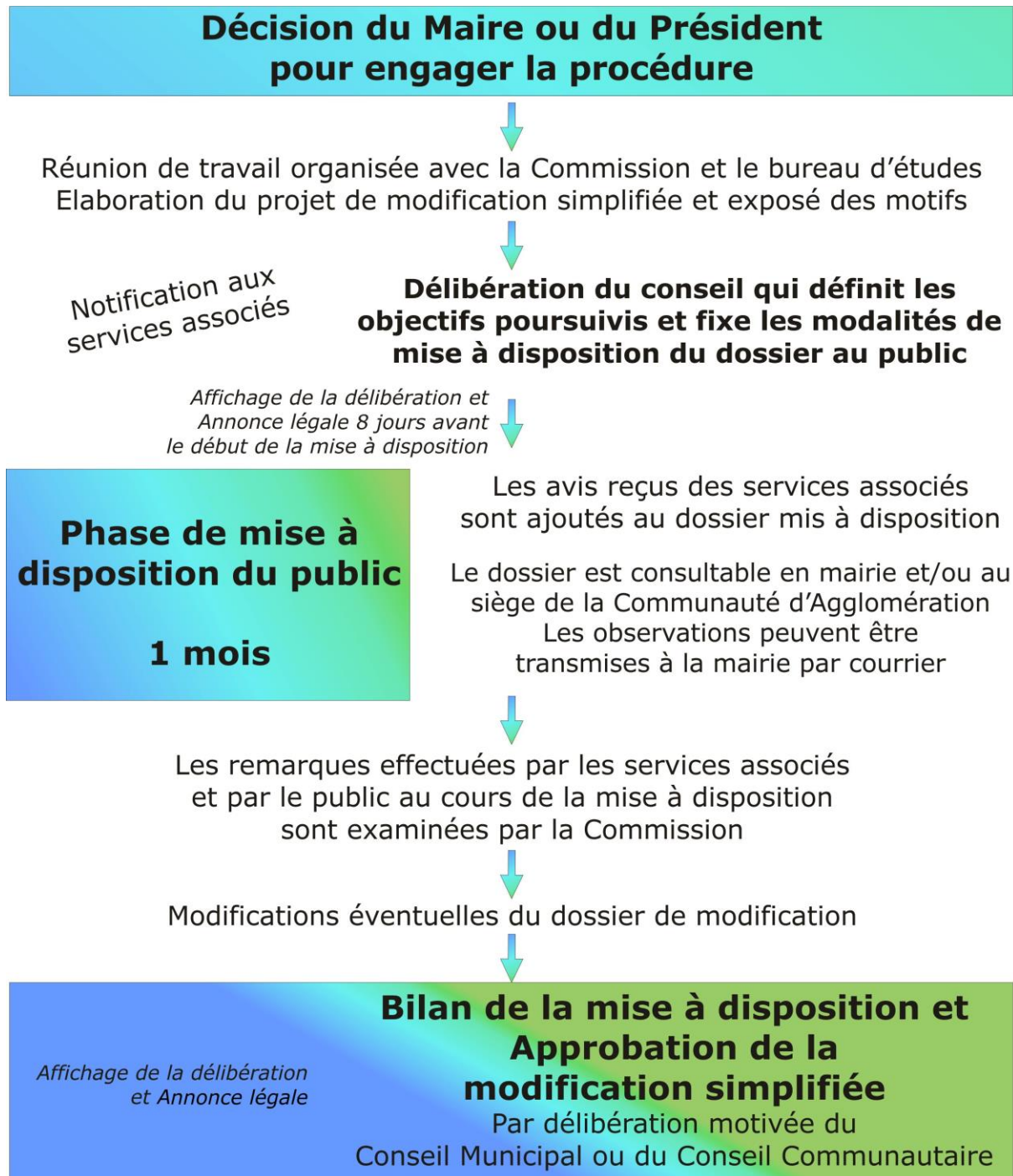
- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir ;
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination ;
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

La présente procédure permet de corriger différentes règles du PLU, en cohérence avec le projet initial, dont notamment :

- Encadrer les projets de construction ;
- Et améliorer/préserver le cadre de vie.

Dans la pratique, l'opération se traduit par la modification du règlement écrit applicables en zones urbaines : UA, UB, UN et UX.

C. Étapes de la procédure de modification



D. Mise à disposition du public

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le dossier sera mis à disposition durant un mois. La délibération du conseil sera affichée en mairie ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération, au moins 8 jours avant la mise à disposition du dossier. Le public sera informé de la période de consultation par :

- Annonce légale ;
- Affichage en mairie de SEPT-SORTS ;
- Affichage au siège de la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire afin qu'il délibère sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le public et les services associés.

2. Justification et incidences de la procédure de modification simplifiée du PLU de SEPT-SORTS

Compte tenu des demandes de constructions, les élus ont souhaité apporter de nombreuses corrections au règlement pour encadrer les projets de construction et accueillir de nouveaux habitants, conformément au PADD, tout en préservant le cadre et la qualité de vie.

Pour éviter les ambiguïtés, le lexique est repris de la manière suivante :

- Le terme « aménagement » est supprimé du lexique et du règlement ;
- Les notions de voie et d'emprise publique sont explicitées sur la base du Lexique National de l'Urbanisme ;
- La définition d'extensions est également reprise conformément au Lexique National de l'Urbanisme.

Les modifications du règlement concernent les articles suivants :

- UA 2, UA 3, UA 4, UA 6, UA 7, UA 8, UA 9, UA 10, UA 11, UA12 ;
- UB 2, UB 3, UB 4, UB 6, UB 7, UB 11, UB 12 ;
- UN 2, UN 3, UN 4, UN 6, UN 7, UN 10 ;
- UX 12.

Règlement avant modification	Règlement après modification	Justifications des modifications apportées
Dispositions applicables à la zone UA		
Article 2 – Occupations soumises conditions		
- Les commerces et les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m ² .	- Les commerces et les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m ² ; - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour la construction à condition que le terrain reste au niveau naturel après travaux.	- Prise en compte de la vocation de la zone. - Faciliter les projets de construction. - Prise en compte de la nature du sol. - Protection du paysage urbain.
Article 3 – Voies et accès		
<i>Il n'est pas fixé de règle pour :</i> - Les services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux. - Les travaux et les extensions d'une construction existante. - Les annexes.	<i>Il n'est pas fixé de règle pour :</i> - Les services publics ou d'intérêts collectifs. - Les travaux et les extensions d'une construction existante. - Les annexes.	- Dérogation pour l'ensemble des équipements publics pour faciliter leur réalisation.

<p><u>Pour les autres constructions et aménagements :</u> Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour. Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles.</p>	<p><u>Pour les autres constructions :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à l'approbation du PLU dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour. Tout accès à la voie publique devra avoir une largeur minimale de 4 m. Les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur d'emprise de 5 m minimum. Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles. Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de la sécurité routière, compte tenu des problématiques de stationnement et des difficultés d'accès. - Salubrité et sécurité publique en assurant une desserte minimale pour les véhicules de secours. - Clarification des règles, en précisant le dimensionnement des voies.
<p>UA4 – Desserte par les réseaux</p>		
<p>Il n'est pas fixé de règle pour : Les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable. <u>Pour les autres constructions et aménagements :</u> Pour être constructible, le terrain doit être desservi en : - eau potable, - électricité, - assainissement eaux usées, avec des caractéristiques compatibles avec le projet. Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. <u>Toutefois</u> Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être : - soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle pour : Les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable. <u>Pour les autres constructions :</u> Pour être constructible, le terrain doit être desservi en : - eau potable, - électricité, - assainissement eaux usées, avec des caractéristiques compatibles avec le projet. Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel sera la règle dans le respect des normes en vigueur. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales collectées à partir des constructions nouvelles, ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. <u>Toutefois</u> Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être : - soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de l'environnement. - Permettre la construction sur des terrains non desservis par le réseau collectif, dans le respect de l'environnement. - Respect et compatibilité avec le SAGE des Deux Morins.

<p>des eaux pluviales, - soit rejetées à un émissaire naturel. Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. <u>Pour les piscines</u> Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel. <u>Dans les secteurs de protection de la ressource en eau</u> Seules sont autorisées les constructions non raccordées à l'eau potable.</p>	<p>- soit rejetées à un émissaire naturel. Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare. <u>Pour les piscines</u> Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel. <u>Dans les secteurs de protection de la ressource en eau</u> Seules sont autorisées les constructions non raccordées à l'eau potable.</p>	
UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
<p><u>Dispositions générales</u> Les constructions principales doivent s'implanter : - soit en limite de la voie, - soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains. De plus, aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite avec la voie. Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait. Les abris de jardins non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur. Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie. <u>Toutefois</u> Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.</p>	<p><u>Dispositions générales</u> Les constructions principales doivent s'implanter : - soit en limite de la voie, - soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite des voies publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Au-delà des 20 m, les annexes, les vérandas, les extensions des constructions existantes, les piscines et les abris de jardin sont autorisés. Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 5 mètres. Les abris de jardins non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur. Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie. Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la morphologie du bourg, pour les constructions principales et les annexes. - Faciliter le stationnement sur la parcelle et désengorger le domaine public. - Assurer la sécurité des habitants et des usagers. - Clarification du règlement. - Protection des abords du Ru de la Merlette (cette disposition était déjà prévue à l'article UA 9).

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.	Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.	
UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
<p><u>Dispositions générales</u> Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait.</p> <p>Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.</p> <p>Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.</p> <p>Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.</p> <p><u>Toutefois</u> Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.</p>	<p><u>Dispositions générales</u> Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera égale à la mi-hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel au faitage, avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.</p> <p>Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.</p> <p>Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.</p> <p><u>Toutefois</u> Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du cadre bâti. - Prise en compte de l'ensoleillement. - Protection du voisinage. - Clarification du règlement.
UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété		
<p>Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.</p> <p>Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.</p> <p>Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du cadre bâti. - Prise en compte de l'ensoleillement. - Protection du voisinage.
UA9 – Emprise au sol des constructions		
<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.</p> <p>Les constructions doivent être à au</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Clarification du règlement. Cette disposition relève davantage de l'article

<p>moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Dans les secteurs de protection de la ressource en eau</u></p> <p>Seules sont autorisées les annexes des constructions existantes.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Dans les secteurs de protection de la ressource en eau</u></p> <p>Seules sont autorisées les annexes des constructions existantes.</p>	<p>UA6.</p>
UA10 – Hauteur des constructions		
<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m à l'égout du toit ou acrotère, - 10 m au faîtage. <p>La hauteur des annexes et couvertures de piscines ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,5 m à l'égout du toit ou acrotère, - 4,5 m au faîtage. <p>Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.</p> <p><u>Il n'est pas fixé de règle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain. - Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose. 	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder : R + 1+ Combles sans dépasser 10 m au faîtage.</p> <p>La hauteur des annexes et couvertures de piscines ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit ou acrotère.</p> <p>Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p><u>Il n'est pas fixé de règle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain. - Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose. 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter les projets de construction. - Harmonisation et protection du cadre bâti. - Clarification des dispositions du règlement.
UA11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords (extrait)		
<p><u>Toitures</u></p> <p>Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures doivent être recouvertes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de tuiles vieilles, - soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...). <p>Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les parties en limites séparatives.</p> <p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect</p>	<p><u>Toitures</u></p> <p>Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures doivent être recouvertes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de tuiles plates ou mécaniques ; - soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) ; - soit d'ardoises ou similaires. <p>Pour les annexes, le bac acier est autorisé.</p> <p>Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les parties en limites séparatives.</p> <p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter les projets de construction. - Harmonisation avec le bâti existant.

de rondins ou de planches entières.	Les façades seront plus larges que les pignons.	
UA12 – Stationnement (extrait)		
<p><u>Ratios minimaux</u> Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 1,5 place par logement. Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.</p> <p>1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.</p>	<p><u>Ratios minimaux</u> Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 1,5 place par logement. Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.</p> <p>Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)</p> <p>1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la vocation de la zone. - Sécurité routière. - Prise en compte du PDUIF.

Dispositions applicables à la zone UB		
UB2 – Occupations du sol soumises à conditions		
<p><u>Dans le secteur de nuisances sonores :</u> Les constructions nouvelles, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour la construction à condition que le terrain reste au niveau naturel après travaux.</p> <p><u>Dans le secteur de nuisances sonores :</u> Les constructions nouvelles, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la vocation de la zone. - Faciliter les projets de construction. - Prise en compte de la nature du sol. - Protection du paysage urbain.
UB3 – Voies et accès		
<p>Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.</p> <p>Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.</p> <p>Les terrains se desservant sur la RD 603</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les services publics ou d'intérêts collectifs. - Les travaux et les extensions d'une construction existante. - Les annexes. <p><u>Pour les autres constructions :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à l'approbation du PLU dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et qui si elle se termine en</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dérogation pour l'ensemble des équipements publics pour faciliter leur réalisation. - Renforcement de la sécurité routière, compte tenu des problématiques de stationnement et des difficultés d'accès. - Salubrité et sécurité

<p>ne sont constructibles que si les aménagements permettent d'assurer la sécurité des usagers de la voie et de celles de l'opération projetée.</p> <p>À l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie interne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 6 m d'emprise comprenant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ au moins 4,5 m de chaussée, ▪ au moins un trottoir de 1.5 m, <p>qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour. Tout accès à la voie publique devra avoir une largeur minimale de 4 m. Les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur d'emprise de 5 m minimum.</p> <p>Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles. Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...</p> <p>Les terrains se desservant sur la RD 603 ne sont constructibles que si les aménagements permettent d'assurer la sécurité des usagers de la voie et de celles de l'opération projetée.</p> <p>À l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie interne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 6 m d'emprise comprenant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ au moins 4,5 m de chaussée, ▪ au moins un trottoir de 1.5 m, <p>qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>publique en assurant une desserte minimale pour les véhicules de secours.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarification des règles, en précisant le dimensionnement des voies.
<p>UB4 – Desserte par les réseaux publics (extrait)</p>		
<p><u>Pour les autres constructions et aménagements :</u></p> <p>Pour être constructible le terrain doit être desservi en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - eau potable, - électricité, <p>avec des caractéristiques compatibles avec le projet.</p> <p>Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.</p> <p>Lorsque du fait de la déclivité du terrain, les constructions peuvent être raccordées gravitairement au réseau collectif, ce raccordement est obligatoire.</p> <p>Dans le cas contraire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les constructions n'excèdent 	<p><u>Pour les autres constructions</u></p> <p>Pour être constructible le terrain doit être desservi en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - eau potable, - électricité, - au réseau d'assainissement <p>avec des caractéristiques compatibles avec le projet.</p> <p><u>Il n'est pas fixé de règle pour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les services publics ou d'intérêts collectifs. - Les travaux et les extensions d'une construction existante. - Les annexes. <p>Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.</p> <p>En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel sera la règle dans le respect des normes en vigueur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de l'environnement. - Faciliter la construction sur des terrains non desservis par le réseau collectif, dans le respect de l'environnement. - Respect et compatibilité avec le SAGE des Deux Morins.

<p>pas 200 m² de surface de plancher, les eaux usées, peuvent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins,</p> <p>- lorsque les constructions excèdent 200 m² de surface de plancher, les eaux usées, doivent être raccordées au réseau collectif éventuellement par le biais d'un dispositif de refoulement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.</p>		
UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
<p>Les constructions principales doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de la voie, - soit en retrait de la voie d'au moins 5 m. <p>Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m.</p> <p>S'il s'agit d'une construction isolée, le local de stockage des déchets doit s'implanter en limite de la voie.</p>	<p>Les constructions principales doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de la voie, - soit en retrait de la voie publique existante à l'approbation du PLU, d'au moins 5 m. <p>Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m.</p> <p>Aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite des voies publiques existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Au-delà des 20 m, les annexes, les vérandas, les extensions des constructions existantes, les piscines et les abris de jardin sont autorisés.</p> <p>S'il s'agit d'une construction isolée, le local de stockage des déchets doit s'implanter en limite de la voie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la morphologie du bourg, pour les constructions principales et les annexes. - Faciliter le stationnement sur la parcelle et désengorger le domaine public. - Assurer la sécurité des habitants et des usagers. - Clarification du règlement. - Harmonisation avec les nouvelles dispositions applicables en zone UA.
UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
<p>Les constructions ne sont autorisées en limite séparative que sur un linéaire n'excédant pas 10 m par limite séparative.</p> <p>Les constructions ou partie de constructions qui ne sont pas en limite doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.</p> <p>Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.</p> <p>Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.</p>	<p>Les constructions ne sont autorisées en limite séparative que sur un linéaire n'excédant pas 10 m par limite séparative.</p> <p>Les constructions ou partie de constructions qui ne sont pas en limite doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.</p> <p>Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.</p> <p>Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du cadre bâti. - Protection du voisinage. - Cohérence avec les autres catégories de constructions.

<p>Les abris de jardins non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.</p>	<p>Les abris de jardins non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m.</p>	
<p>UB11 – Aspects des constructions et aménagements de leurs abords (extrait)</p>		
<p><u>Façades</u> Dans une bande de 20 m depuis la voie, les murs doivent être enduits. Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.</p> <p><u>Clôtures</u> La clôture doit être constituée au choix : d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...), d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie d'essences variées et locales. Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m. En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.</p>	<p><u>Façades</u> Est interdit, l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers. Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.</p> <p><u>Clôtures</u> La clôture doit être constituée au choix : d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...), d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie d'essences variées et locales. Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Est interdit, l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers. Les deux côtés du mur doivent être traités. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m. En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du cadre de bâti. - Intégration des constructions nouvelles dans le cadre bâti.
<p>UB12 – Stationnement</p>		
<p><u>Ratio minimal</u> Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'une extension, ce ratio est appliqué en prenant en compte la totalité de la surface de plancher (existant + extension) et non à la construction nouvelle prise isolément. 1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.</p>	<p><u>Ratio minimal</u> Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'une extension, ce ratio est appliqué en prenant en compte la totalité de la surface de plancher (existant + extension) et non à la construction nouvelle prise isolément. Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la vocation de la zone. - Sécurité routière. - Prise en compte du PDUIF.

<p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>de surface de plancher (SP) 1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	
--	--	--

Dispositions applicables à la zone UN		
UN2 - Occupations du sol soumises à conditions		

<p>Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau. Les logements à condition qu'ils soient en dehors des secteurs à risque inondation.</p> <p><u>Dans le secteur à risques d'inondation :</u> Les occupations du sol à condition qu'elle soit conçue pour ne pas aggraver le risque d'inondation et de manière à assurer la sécurité des occupant en cas d'inondation.</p>	<p>Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau. Les logements à condition qu'ils soient en dehors des secteurs à risque inondation. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour la construction à condition que le terrain reste au niveau naturel après travaux. <u>Dans le secteur à risques d'inondation :</u> Les occupations du sol à condition qu'elle soit conçue pour ne pas aggraver le risque d'inondation et de manière à assurer la sécurité des occupant en cas d'inondation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la vocation de la zone. - Faciliter les projets de construction. - Prise en compte de la nature du sol. - Protection du paysage urbain.
--	--	---

UN3 - Voies et accès		
----------------------	--	--

<p>Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements. À l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie interne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 6 m d'emprise comprenant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ au moins 4,5 m de chaussée, ▪ au moins un trottoir de 1.5 m, - qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour. 	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à l'approbation du PLU dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour. Tout accès à la voie publique devra avoir une largeur minimale de 4 m. Les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur d'emprise de 5 m minimum. Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles. Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de la sécurité routière, compte tenu des problématiques de stationnement et des difficultés d'accès. - Salubrité et sécurité publique en assurant une desserte minimale pour les véhicules de secours. - Clarification des règles, en précisant le dimensionnement des voies. - Cohérence avec les dispositions proposées en zones UA et UB.
--	--	--

UN4 - Desserte par les réseaux publics		
--	--	--

<p><u>Il n'est pas fixé de règle pour :</u> Les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.</p>	<p><u>Pour les piscines</u> Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de l'environnement. - Respect et compatibilité avec le
--	---	---

<p><u>Pour les autres constructions et aménagement :</u> Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - eau potable, - électricité, <p>avec des caractéristiques compatibles avec le projet.</p> <p>Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées soit au réseau collectif d'eaux usées, soit à un dispositif d'assainissement individuel. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux pluviales, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u> Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.</p> <p>Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, - soit rejetées à un émissaire naturel. <p>Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.</p> <p><u>Pour les piscines :</u> Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un</p>	<p>milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.</p> <p><u>Pour les autres constructions :</u> Pour être constructible le terrain doit être desservi en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - eau potable, - électricité, - au réseau d'assainissement <p>avec des caractéristiques compatibles avec le projet.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les services publics ou d'intérêts collectifs. - Les travaux et les extensions d'une construction existante. - Les annexes. <p>Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel sera la règle dans le respect des normes en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.</p> <p><u>Toutefois</u> Lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement extérieures doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.</p> <p><u>Ordures ménagères</u> Un local de stockage des déchets doit être implanté soit en rez-de-chaussée, soit accessible par une rampe d'accès. Ce local peut être soit à l'intérieur d'une</p>	<p>SAGE des Deux Morins.</p>
--	--	------------------------------

<p>traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.</p> <p>Assainissement : Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100 m ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par les engins.</p>	<p>construction, soit être une construction isolée. Cette construction doit être couverte et raccordée au réseau d'eaux usées.</p>	
UN6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
<p>Les constructions doivent s'implanter soit en limite dans une bande comprise entre 1 et 20 m de la voie. Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m.</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait. Aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite des voies publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la sécurité des habitants et des usagers. - Clarification du règlement.
UN7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
<p>Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait. Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m. Les abris de jardins non maçonnés doivent soit s'implanter en recul d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait. Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m. Les façades comportant des ouvertures doivent être en retrait d'au moins 8 mètres. Les abris de jardins non maçonnés doivent soit s'implanter en recul d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du cadre bâti. - Prise en compte de l'ensoleillement. - Protection du voisinage. - Cohérence avec les dispositions applicables en zones UA et UB.
UN10 - Hauteur des constructions		
<p>La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder : - 6 m à l'égout du toit ou acrotère, - 10 m au faitage. La hauteur des annexes ne doit pas excéder : - 2 m à l'égout du toit ou acrotère, - 3,5 m au faitage.</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder : R + 1+ Combles sans dépasser 10 m au faitage. La hauteur des annexes et couvertures de piscines ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit ou acrotère. Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3 mètres à l'égout</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter les projets de construction. - Harmonisation et protection du cadre bâti. - Clarification des dispositions du règlement.

	du toit.	
Dispositions applicables à la zone UX		
UX 12 - Stationnement		
<p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.</p>	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. - Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. - Il est exigé une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être adapté en fonction de l'activité sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m². - Pour les commerces : le stationnement sera adapté au type d'activité commerciale sans être inférieur à 1 place pour 30 m². - Pour les hôtels : 1 place par chambre. - Pour les restaurants : 1 place pour 10m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la vocation de la zone. - Sécurité routière.

Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.

3. Incidences sur l'environnement

Le PLU approuvé en 2014 n'a fait l'objet d'aucune évaluation environnementale, aucun site Natura 2000 n'étant identifié sur le territoire, ni sur aucune commune limitrophe. Les ajustements réglementaires prévus dans le cadre de la modification n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur le milieu naturel.

L'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP) soumet désormais les plans locaux d'urbanisme (PLU) à une évaluation environnementale de manière systématique, lors de leur élaboration ou révision complète, pour les procédures engagées depuis le 8 décembre 2020. Les procédures de modification et de mise en compatibilité avec une déclaration de projet demeurent, en revanche, régies par la procédure d'examen dit « au cas par cas ». Les conditions de cet examen seront précisées par décret.

A. Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable. Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de :

- la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS) ;
- et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites répartis sur 65 115 hectares soit 11% du territoire départemental.

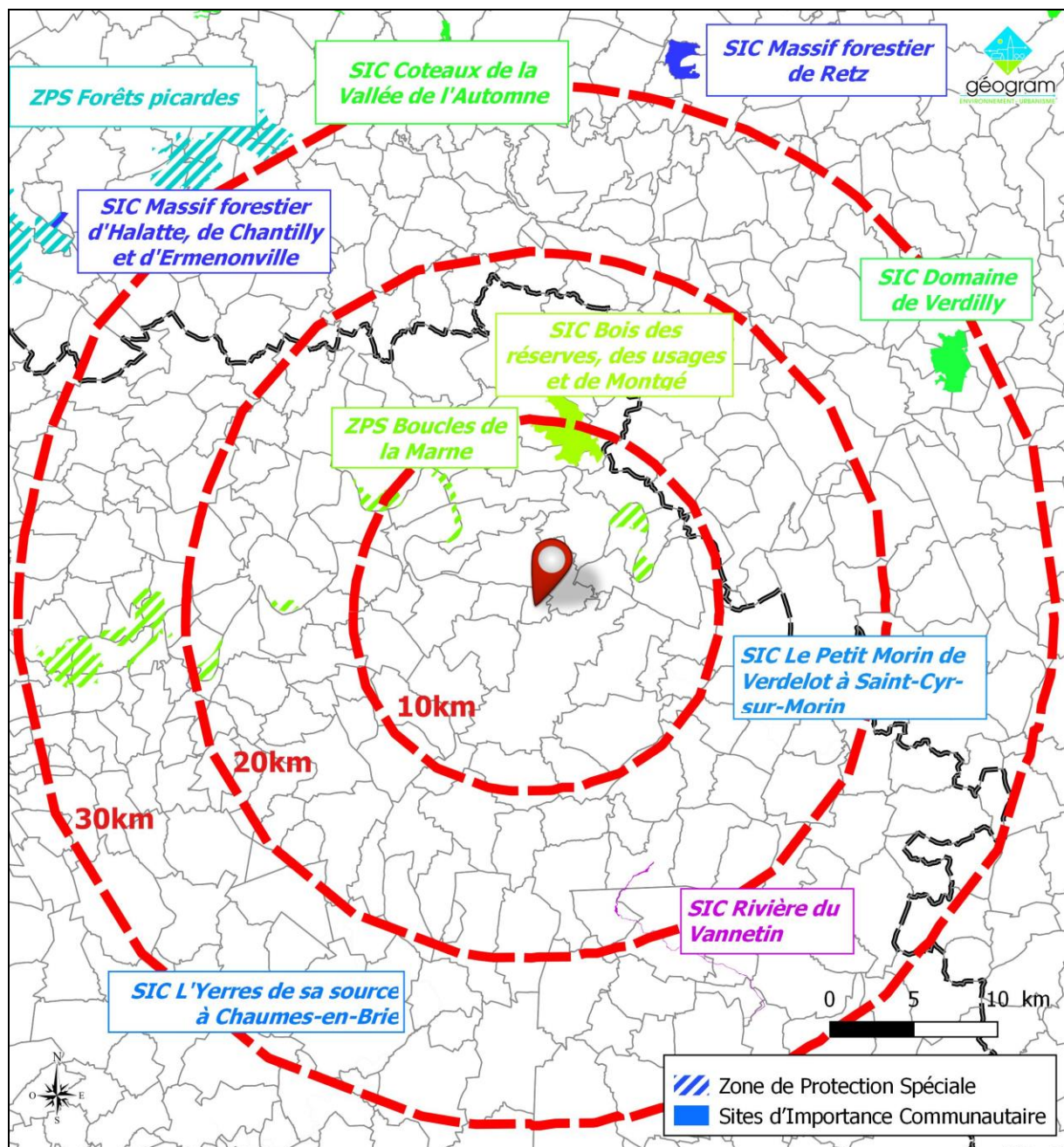
B. Situation de SEPT-SORTS par rapport au réseau Natura 2000

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches des limites communales de SEPT-SORTS sont :

- La ZPS « Boucles de la Marne », distante de 5km ;
- Le SIC « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin », à 6,3km ;
- Le SIC « Bois des réserves, des usages et de Montgé », à 8km.

Aucun autre site n'est inventorié à moins de 10km.

Site Natura 2000 autour de la commune de SEPT-SORTS



C. Présentation des sites Natura 2000 les plus proches

La ZPS 1112003 « Boucles de la Marne »

Cette ZPS accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux : 252 à ce jour y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice. C'est pourquoi la ZPS fonctionne comme un ensemble homogène. Dix espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive européenne Oiseaux sont inventoriées (la majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition).

Blongios nain (<i>Ixobrychus minutus</i>)	Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)	Oedicnème criard (<i>Burhinus</i>
Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)	<i>oediconemus</i>)
Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)	Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)
Gorgebleue à miroir (<i>Luscinia svecica</i>)	Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>)
	Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)

Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d'importance régionale d'Oedicnèmes criards qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau. Une gestion adaptée augmenterait d'autant le potentiel d'accueil qui s'avère très fort.

L'intérêt de la zone d'étude réside également dans son attractivité hivernale. En effet, les zones humides qui composent une grande part de l'espace, permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, le périmètre proposé en ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de "Ramsar".

- L'entité la plus proche du site des Boucles de la Marne des limites communales de SEPT-SORTS se situe sur le territoire de Méry-sur-Marne, à 5km.

Le SIC « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin »

Ce SIC s'étend sur 11 hectares, répartis sur Bellot, Boitron, Orly-sur-Morin, Sablonnières, Saint-Cyr-sur-Morin, Saint-Ouen-sur-Morin, La Trétoire, Verdelot et Villeneuve-sur-Bellot. Le petit Morin prend sa source dans la Brie champenoise. C'est un cours d'eau sinueux, à régime torrentiel qui doit être préservé de toutes les formes de pollution aquatique ou d'aménagement hydraulique.

La vallée du Petit Morin a la particularité pour l'Île-de-France de compter une agriculture diversifiée (céréaliculture, élevage, apiculture, ...).

Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin accueille la plus grosse population d'Île-de-France du cuivré des marais et la deuxième plus grosse population d'Île-de-France du sonneur à ventre jaune. Le maintien des espaces ouverts notamment des parcelles agricoles en prairies contribue à la viabilité des populations de ces deux espèces ainsi que de l'habitat prairies maigres de fauche de basse altitude.

Cette partie du Petit Morin est l'un des cours d'eau franciliens les plus importants pour deux espèces de poisson, caractéristiques des eaux courantes, peu profondes, claires et bien oxygénées.

- **L'entité la plus proche du site du Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin, des limites communales de SEPT-SORTS se situe sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Morin, à plus de 6km.**

Le SIC « Bois des réserves, des usages et de Montgé », à 8km.

Le site des bois des Réserves, des Usages et de Montgé constitue un ensemble de milieux diversifiés comprenant en majorité des boisements, ainsi que de nombreux milieux ouverts (grandes cultures, jachères, prairies, clairières), bosquets et haies. La diversité des milieux contribue à la richesse écologique du secteur.

Le site repose en majeure partie sur un plateau atteignant 209 m d'altitude, constitué de limons et d'argiles à meulière. Des bancs de grès sont apparents par endroits. Les limons recouvrent des substrats argileux, marneux et plus ponctuellement gypseux et calcaires.

Le site des Bois des Réserves, des Usages et de Montgé constitue une entité écologique remarquable. Situé dans le nord-est de la Seine-et-Marne, il constitue un des milieux naturels d'Île-de-France sur lequel l'influence continentale est la plus perceptible. Une population

importante de Sonneurs à ventre jaune y a été découverte récemment, ce qui confirme l'intérêt particulier du site.

Les prélèvements potentiels de batraciens par des amateurs collectionneurs peuvent constituer une menace pour le Sonneur à ventre jaune. La fermeture des milieux de reproduction (mares, ornières forestières, fossés) peut rapidement condamner la population.

D. Menaces sur les sites Natura 2000

Rappelons que la modification porte uniquement sur les dispositions réglementaires des zones urbaines définies au PLU.

Compte tenu de la nature et de l'importance des corrections apportées au PLU, la modification simplifiée du PLU de SEPT-SORTS n'aura aucun impact sur les sites Natura 2000, ni sur l'environnement proche, pour les raisons suivantes :

- La modification ne concerne pas les zones agricoles ou naturelles. Les ajustements réglementaires ne concernent que les zones urbaines UA, UB, UN et UX, déjà urbanisées ;
- La modification ne conduit à la destruction d'aucun milieu naturel ;
- La modification ne touche aucun espace boisé, ni d'espace remarquable sur le plan écologique ;
- Le territoire est concerné par le risque d'inondation. La procédure de modification n'impliquera aucun risque naturel supplémentaire ;
- Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne renforceront pas davantage l'urbanisation que ne le permet déjà le document en vigueur ;
- Aucun corridor identifié n'est concerné par la modification simplifiée ;
- Aucune ZNIEFF n'est inventoriée sur le territoire communal.

La modification simplifiée du PLU n'aura aucun impact direct, ni indirect sur les espèces et les habitats qui ont justifié la désignation de ces sites ; ces milieux ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.

Compte tenu de l'objet des modifications apportées au PLU, la procédure ne présente aucune incidence négative sur les thématiques environnementales.