

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PIÈCE N°1 : NOTICE EXPLICATIVE



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/11/2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing***ESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

<u>PRÉAMBULE</u>	<u>3</u>
<u>I. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER 1AU</u>	<u>4</u>
<u>II. JUSTIFICATIONS DU RECOURS À UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE</u>	<u>5</u>
<u>III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</u>	<u>6</u>

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 8 novembre 2024, le Conseil Municipal de Lumigny-Nesles-Ormeaux a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis, il a été constaté que le règlement de la zone à urbaniser 1AU devait être modifié afin de faciliter la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues notamment sur le secteur « rue du Paradis ».

Il convient de préciser que cette modification ne concerne que la pièce 5 « REGLEMENT » du PLU. Plus spécifiquement, la municipalité souhaite spécifiquement supprimer la prescription suivante : « La hauteur des bâtiments doit être inférieure à leur longueur (mur de long pan). »

Cette modification n'entraîne donc pas de changement des autres pièces du PLU.

Cette modification entre dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme comme cela est justifié au chapitre II de la présente notice.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- PIÈCE 1 : Notice explicative ;
- PIÈCE 2 : Règlement modifié (extrait).

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

I. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER 1AU

La zone à urbaniser 1AU est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant le développement de l'habitat, et vise plus spécifiquement la création d'environ :

- 22 logements sur le secteur « rue de Paradis » ;
- 24 logements sur le secteur « Ormeaux ».

Dans un objectif d'optimisation du foncier mobilisé et de lutte contre l'étalement urbain, la municipalité a fixé, dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), une densité cible de 20 logements par hectare. Cette densité est très supérieure à celle constatée au 1er janvier 2014 dans les espaces d'habitat, qui s'élevait à seulement 5,4 logements/ha.

La réalisation des projets d'aménagement dans ces secteurs implique donc une plus grande compacité des constructions. Or, cette compacité est aujourd'hui contrainte par une règle de volumétrie issue du PLU approuvé en 2020, à savoir l'obligation que « la hauteur des bâtiments soit inférieure à leur longueur (mur de long pan) ».

Cette prescription, si elle a du sens dans les zones pavillonnaires existantes peu denses pour préserver les caractéristiques urbaines actuelles, s'avère désormais inadaptée aux objectifs de densification maîtrisée des zones à urbaniser. Elle empêche notamment d'exploiter pleinement la hauteur maximale autorisée de 10 mètres au faîtage, comme le permet pourtant le règlement écrit du PLU.

En conséquence, la suppression de cette règle de proportion entre hauteur et longueur est proposée, afin de :

- Permettre des constructions plus compactes et adaptées aux formes urbaines denses attendues dans les zones d'urbanisation future ;
- Favoriser une meilleure diversité architecturale, en permettant des bâtiments à l'implantation plus flexible, y compris avec des façades plus étroites ;
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments, contribuant ainsi à préserver des surfaces de pleine terre, des respirations paysagères et une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- Atteindre les objectifs de production de logements sans artificialiser davantage le territoire.

Cette évolution réglementaire vise donc à lever un verrou technique devenu obsolète, tout en restant cohérente avec le cadre général du PLU et les ambitions de développement durable de la commune.

Avant modification

➤ Volumétrie

La hauteur des bâtiments doit être inférieure à leur longueur (mur de long pan).

Après modification

➤ Volumétrie

~~La hauteur des bâtiments doit être inférieure à leur longueur (mur de long pan).~~

Sans objet

II. JUSTIFICATIONS DU RECOURS À UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification simplifiée a pour objectif de renforcer la prise en compte des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) défini dans le PLU approuvé, en facilitant la mise en œuvre du développement envisagé dans les zones à urbaniser 1AU à vocation d'habitat.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations fondamentales du PLU. Elle ne prévoit pas d'augmentation supérieure à 20 % des possibilités de construire résultant de l'application des règles de la zone. En effet, le règlement relatif au gabarit des constructions (hauteur, emprise au sol) dans le secteur concerné de la zone 1AU demeure inchangé, tout comme la programmation définie dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Par ailleurs, cette modification n'entraîne :

- aucune modification des périmètres des zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles ;
- aucune suppression des protections instaurées en application du Code de l'urbanisme.

En conclusion, l'ensemble des ajustements proposés relève bien du champ d'une modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux, approuvé le 8 novembre 2024, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation a notamment conclu à l'absence d'incidence notable sur les sites Natura 2000.

La présente modification simplifiée du PLU vise à adapter la règle de volumétrie applicable aux nouvelles constructions, en supprimant la prescription imposant que la hauteur des bâtiments soit inférieure à leur longueur. Cette évolution permet une plus grande souplesse dans la conception architecturale des projets, tout en maintenant les caractéristiques fondamentales du gabarit bâti. En effet, les règles relatives à la hauteur maximale, à l'emprise au sol et aux implantations par rapport aux limites séparatives ne sont pas modifiées.

Par conséquent, cette modification n'entraîne aucune augmentation des droits à construire, aucune extension de l'urbanisation, ni aucune altération des équilibres environnementaux préexistants.

Elle ne génère aucune incidence significative sur l'environnement, et ne remet pas en cause les conclusions de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'approbation du PLU.