

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 P.L.U.

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA VILLE DE NEMOURS

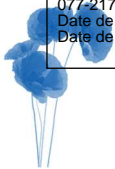
PROJET DE RAPPORT DE PRESENTATION DES MODIFICATIONS

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du
23/03/2017, et exécutoire depuis le 27/03/2017**

**Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 13/12/2018**

**Pour modification simplifiée n°2, approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 9 /12/2021**

Le Maire



INTRODUCTION

Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 23 mars 2017.

Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2018

Un nouvel ajustement s'avère nécessaire pour améliorer la lisibilité des plans, prendre en compte des éléments de faisabilité technique opérationnelles, corriger des erreurs

Les évolutions proposées relèvent exclusivement de la modification simplifiée,

Tout d'abord car elles n'ont pour objet :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, mais au contraire d'en renforcer la mise en œuvre ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de 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 ;

D'autre part car les modifications envisagées n'aboutissent pas à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- A diminuer ces possibilités de construire ;
- A réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Le plan du présent rapport de présentation s'articule autour des documents modifiés :

1. Modification de la pièce OAP

- 1.1. Suppression de l'OAP n° 1 présentant des difficultés opérationnelles dues aux enjeux de stationnement
- 1.2. OAP n° 12 - Fiche n°10 - erreur parcelle cadastrale :AV n° 73 et non AV n° 80 comme indiqué
- 1.3. Supprimer l'OAP MOUS n°10 et créer une zone UGV à proximité pour y transférer le projet

2. Modification du Règlement

- 2.1. Interdire les places commandées sauf en sur numéraire (Ua et Ub)

3. Modification de la liste des emplacements réservés

- 3.1. Suppression de l'Emplacement Réservé n° 22 à supprimer (terrains des sœurs GUILLAUME, avenue de Lyon, acquis en 2019)
- 3.2. Création nouvel ER n° 22 à la suite de la suppression de l'OAP n° 1

4. Modifications du plan de zonage

- 4.1. Suppression de l'Emplacement Réserve n° 22
- 4.2. Création ER à la suite à la suppression de l'OAP n° 1
- 4.3. Suppression du linéaire commercial à protéger rue du Pont Rouge

5. Modification de la liste et du plan des servitudes

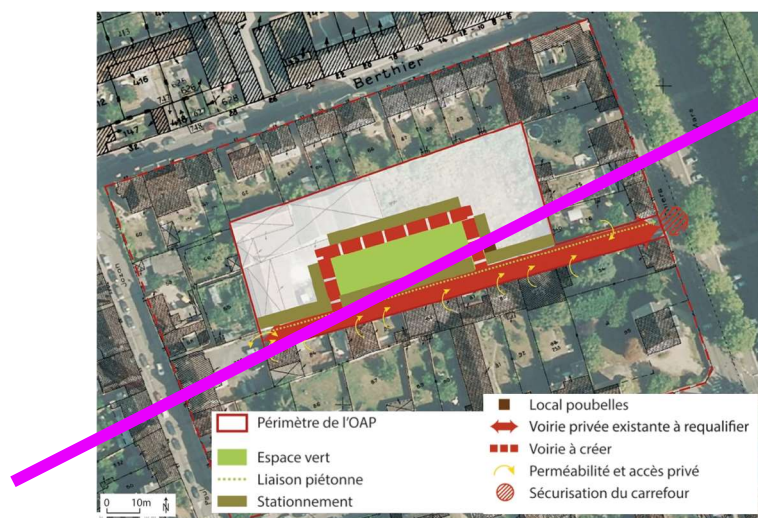
- 5.1. Matérialisation de la zone verte du PPRI en face l'église
- 5.2. Suppression de la servitude Gaz
- 5.3. Rajouter la légende manquante des Sites inscrits/ classés dans la forêt sur le plan des servitudes
- 5.4. Matérialiser la servitude de Halage et de marchepied le long des Petits Fossés (plan des servitudes) pour ne pas la confondre avec la bande inconstructible pour protection des Petits Fossés (plan de zonage)
- 5.5. Intégrer des éléments du plan d'alignement manquant dans le plan des servitudes

1. Modification de la PIECE OAP

1.1. Suppression l'OAP n° 1

Cette OAP présente des difficultés opérationnelles liée à des propriétés distinctes, et à l'impossibilité pour les projets de gérer le stationnement dans des conditions de faisabilité opérationnelles et économiques acceptables. Située dans une zone impactée par les inondations, elle ne concernait la création que de quelques logements et n'emporte donc pas de conséquences sur les objectifs de programmation du PLU et le niveau d'optimisation foncière préconisé par le SCOT en compatibilité avec le SDRIF.

Il est donc proposé de supprimer l'OAP.



1.2. OAP n° 12 - Fiche n°10 - erreur parcelle cadastrale :AV n° 73 et non AV n° 80 comme indiqué

Modification de l'erreur matérielle

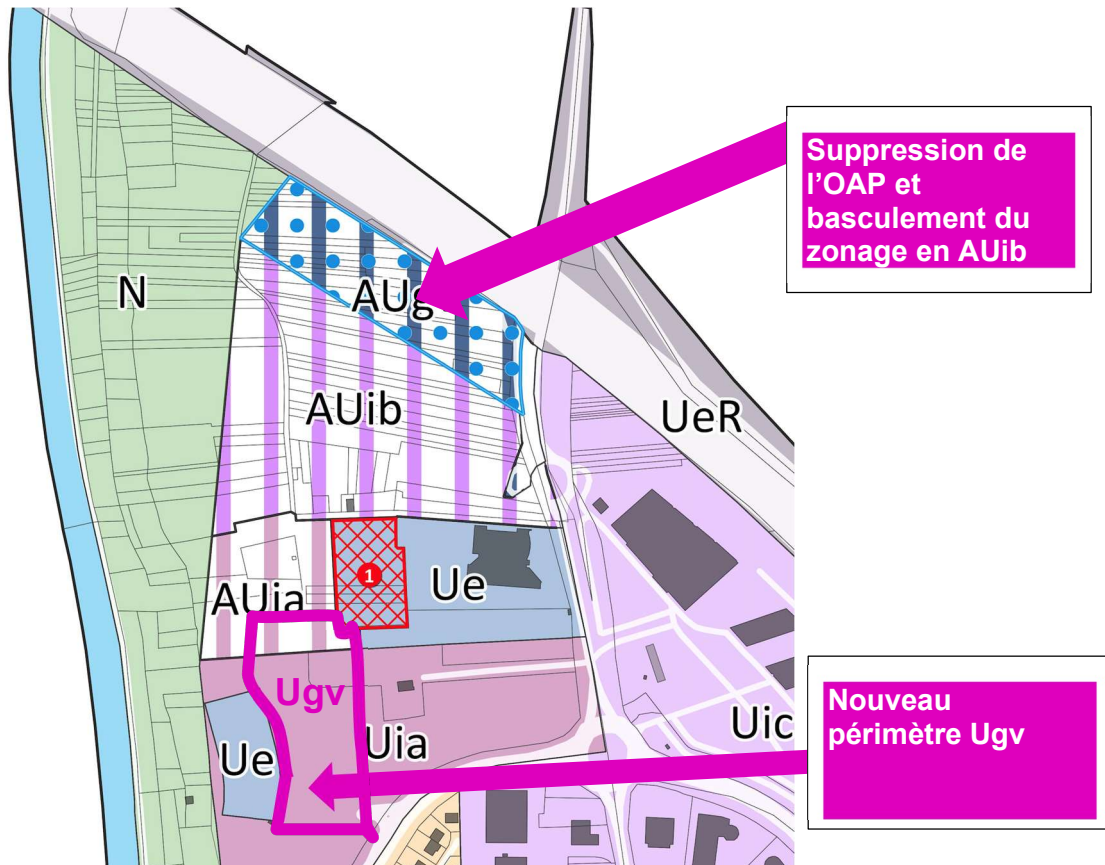
	FICHE N° 10
SITUATION	
Adresse du bâtiment	: 3 et 5 rue Gautier 1 ^{er} - Boulangerie
Référence cadastrale	: AV80
Zone du PLU	: Ua1 AV 73

1.3. OAP n°10 MOUS

Le choix a été fait de réaliser l'opération MOUS à proximité de l'aire des gens du Voyage en zone UE qu'il convient dès lors d'agrandir aux dépens de la zone Uia

Dans le même temps l'ancienne emprise AUg basculerait en AUib compensant ainsi le potentiel d'implantations économiques comme le schéma suivant le montre.

Ainsi les surfaces allouées aux zones AUgv et Ugv sont similaires et les surfaces de ce qui est ponctionné sur Uia et AUia sont restitué en AUib (en ex AUg) dans un contexte où les règlements sont UI (a&b) et AUI (a&b) sont identiques en gabarit (emprise au sol et hauteurs notamment). Il n'y a donc pas de différence de constructibilité.



Cette modification emporte la suppression de l'OAP MOUS qui ne se justifiait qu'au regard de la gestion de la lisière avec l'autoroute et de la réduction des nuisances.

La zone AUgv est supprimée et la zone Ugv pour une surface quasiment équivalente est créée avec les dispositions de la zone AUg modifiées comme suit

MODIFICATION DU REGLEMENT ASSOCIE

AVANT APRES

REGLEMENT DE LA ZONE ~~AUgv~~ Ugv

Zone ~~AUgv~~ correspondt au projet de MOUS destiné à la réalisation d'un habitat adapté aux gens du voyage (terrains familiaux) *installés de fait dans ce secteur*

~~Cette zone est concernée par un secteur d'OAP avec laquelle les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.~~

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes ~~et par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation.~~

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ug_v1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les stockages de divers natures, en dehors des emplacements spécifiques dédiés

ARTICLE Ug_v2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le stationnement des caravanes isolées, habitées ou non, sur les terrains dédiés en accompagnement des usages de la MOUS
- Les activités artisanales.
- ~~Les affouillements et exhaussement de sols en bordure de l'autoroute A6 respectent une marge de recul suffisante et leur hauteur est limitée à celle de la clôture du domaine public autoroutier. Les règles concernant les affouillement et exhaussement ne s'appliquent pas au domaine autoroutier~~

ARTICLE Ug_v3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Ug_v4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,4.

ARTICLE Ug_v5 - HAUTEURS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la cote NGF.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC » dans les zones concernées par l'application du PPRI.
 - ne doit pas excéder 5 m.

ARTICLE Ug_v6 - IMPLANTATIONS

~~Les bâtiments doivent s'implanter à 40 mètres de l'axe de l'A6~~

Non réglementé

ARTICLE Ug_v7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ugv8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- 50 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts.

ARTICLE Ugv9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé

ARTICLE Ugv10 - STATIONNEMENT

Non réglementé

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ugv 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique et privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,5 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
 - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang ou au-delà devra présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - d'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres,
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Il sera tenu compte dans tout projet futur, du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public.
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

ARTICLE Ugv 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être souterrain lorsque cela est possible.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergies doivent être étendus et/ou renforcés.

2.Modification du Règlement

2.1 Interdire les places commandées (sauf pour celles réalisées en plus de celles obligatoires dans le règlement du PLU (Ua et Ub))

AVANT :

ARTICLE Ua 10 STATIONNEMENT page 26

ARTICLE Ua10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.

.../....

APRES :

ARTICLE Ua, 10 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque emplacement **obligatoire au titre du présent article, c'est-à-dire à l'exception des places réalisées en plus de celles obligatoires dans le règlement du PLU, dans une aire collective**, doit présenter une accessibilité satisfaisante et autonome. **Pour ces emplacements les places « commandées » c'est-à-dire nécessitant la mobilité d'un autre véhicule pour en garantir l'accès ou la sortie, sont interdites.**
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.

AVANT :

ARTICLE Ub 10 STATIONNEMENT page 36

ARTICLE Ub10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- Lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*cf. paragraphe sur les Dispositions générales*) les parkings doivent être situés à moins de 300 m.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.

APRES :

ARTICLE Ub, 10 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*cf. paragraphe sur les Dispositions générales*) les parkings doivent être situés à moins de 300 m.
- Chaque emplacement **obligatoire au titre du présent article à l'exception des places en surnuméraires, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et autonome. Pour ces emplacements les places « commandées » c'est-à-dire nécessitant la mobilité d'un autre véhicule pour en garantir l'accès ou la sortie, sont interdites.**
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.

3.Modification des emplacements réservés

3.1 Suppression de l'Emplacement Réservé n° 22 à supprimer (terrains des sœurs GUILLAUME, avenue de Lyon, acquis en 2019)

N°	Bénéficiaire	Surface en m2	Objet
1	Commune	5461	Equipement public : emprise foncière nécessaire à l'extension de la salle des fêtes
2	Commune	2740	Emprise de la voie en double sens prévue dans le cadre de la ZAC des Hauteurs du Loing, dans le prolongement de la rue des Hauteurs du Loing, afin de relier plus facilement le nouveau groupe scolaire Lavaud.
3	Commune	1173	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos en serpente, reliant les hauts du coteau du Loing au quai de Fromonville.ER préexistant dans le POS (ER n°4), il est réintroduit dans le présent PLU afin de concourir à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers.
4	Commune	1156	Emprise de la voie en double sens pour la desserte routière du secteur Aub (secteur B tranche 3 de la ZAC) ainsi que la réalisation d'une liaison piétonne de qualité.
5	Commune	2468	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos en serpente, reliant les hauts du coteau du Loing au quai de Fromonville et à la passerelle de la Maison des receveurs. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
6	Commune	692	Emprise de la voie en double sens pour la desserte routière sud du secteur Aub (secteur B tranche 3 de la ZAC), en prolongement de la rue Alfred Sisley. ER préexistant dans le POS (ER n°3), il est réintroduit dans le présent PLU afin de mettre en œuvre le bouclage viaire de ce secteur.
7	Commune	3147	Réserve foncière pour un aménagement futur.
8	Commune	7051	Emprise foncière nécessaire aux potentiels besoins d'extension du cimetière communal.
10	Commune	3529	Liaison douce pour relier le Musée de la Préhistoire au rond-point de Poligny, créant une perspective visuelle et favorisant la visibilité de cet équipement majeur mais peu connu.
11	Commune	423	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière nord du secteur de projet Beaugregard depuis la rue Beaugregard.
12	Commune	177	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants de ce secteur sur l'avenue de Lyon, et plus loin sur le centre-ville en cohérence. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
13	Commune	520	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière centrale du secteur de projet Beaugregard depuis la rue Beaugregard.
14	Commune	463	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants de ce secteur sur l'avenue de Lyon, et plus loin sur le centre-ville en cohérence. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
15	Commune	378	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière centrale du secteur de projet Beaugregard depuis la rue Beaugregard.
16	Commune	381	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants de ce secteur sur l'avenue de Lyon, et plus loin sur le centre-ville en cohérence. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
17	Commune	794	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière sud du secteur de projet Beaugregard depuis la rue Beaugregard.
18	Commune	610	Liaison douce par la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants du quartier d'habitat collectif Beaugregard au pôle de proximité de l'avenue de Lyon et de son offre de transport collectif (bus pour la gare).
19	Commune	3432	Emprise foncière nécessaire à l'aménagement d'une véritable entrée dans la forêt de Nemours afin de favoriser les pratiques de découvertes de la nature.
20	Commune	420	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière transversale du secteur de projet avenue de Lyon.
21	Commune	883	Liaison douce pénétrante dans l'espace de forêt.
22	Commune	3400	Liaison douce par la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants du sud de la commune vers le centre-ville, via les berges et le site de l'ancien camping. Cette liaison permet également la mise en accès de ce site appelé à favoriser les pratiques ludiques et l'appropriation des espaces d'eau.

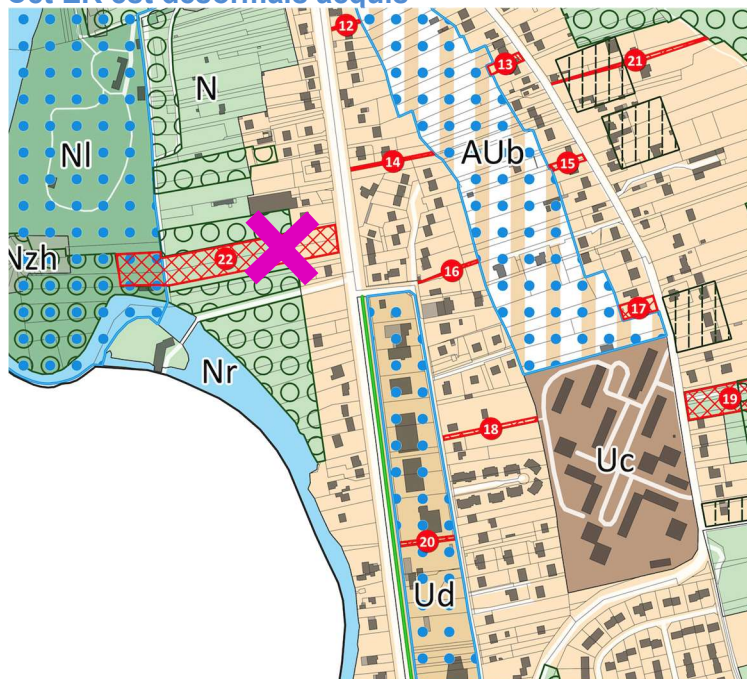
3.2 Ajout d'un nouvel emplacement réservé n°22 pour stationnement

22	Commune	3400	Création de stationnement public
----	---------	------	----------------------------------

4 Modifications du plan de zonage

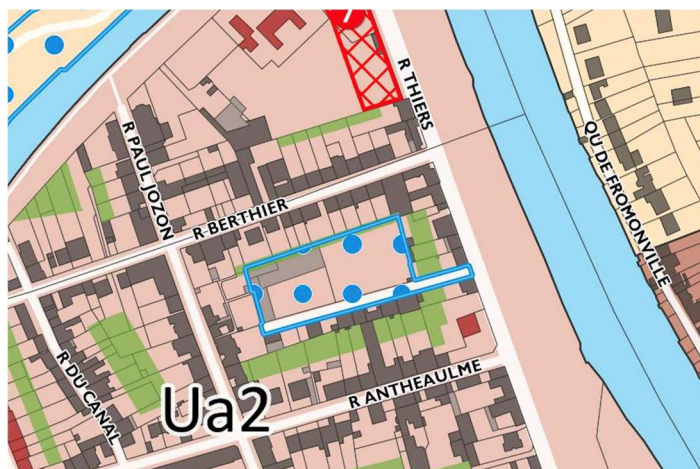
4.1 Suppression de l'Emplacement Réservé n° 22

Cet ER est désormais acquis



4.2 Traduction du nouvel ER sur impasse joli (conséquence modification 1-1)

Compte tenu des difficultés opérationnelles constatée sur l'ex OAP n°1, il est proposé de mettre en place un emplacement réservé pour du stationnement



4.3 Suppression du linéaire commercial à protéger rue du Pont Rouge

La prescription relative à un linéaire commercial s'avère inadaptée de l'autre côté du pont compte tenu de la configuration des lieux et du bâti pouvant accueillir des cellules commerciales. Au regard de la politique de revitalisation de centre-ville, elle s'avère finalement contre-productive car d'autres usages pourraient permettre de requalifier cet espace.

Ce linéaire est donc supprimé.

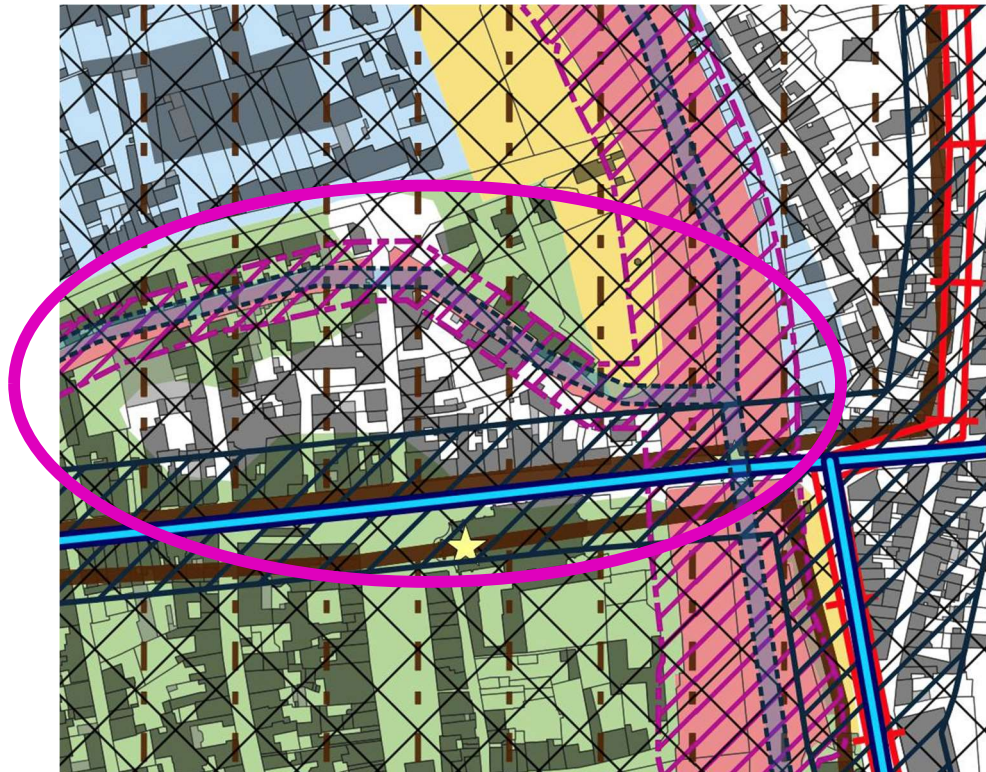


5.Modification de la liste et du plan des servitudes

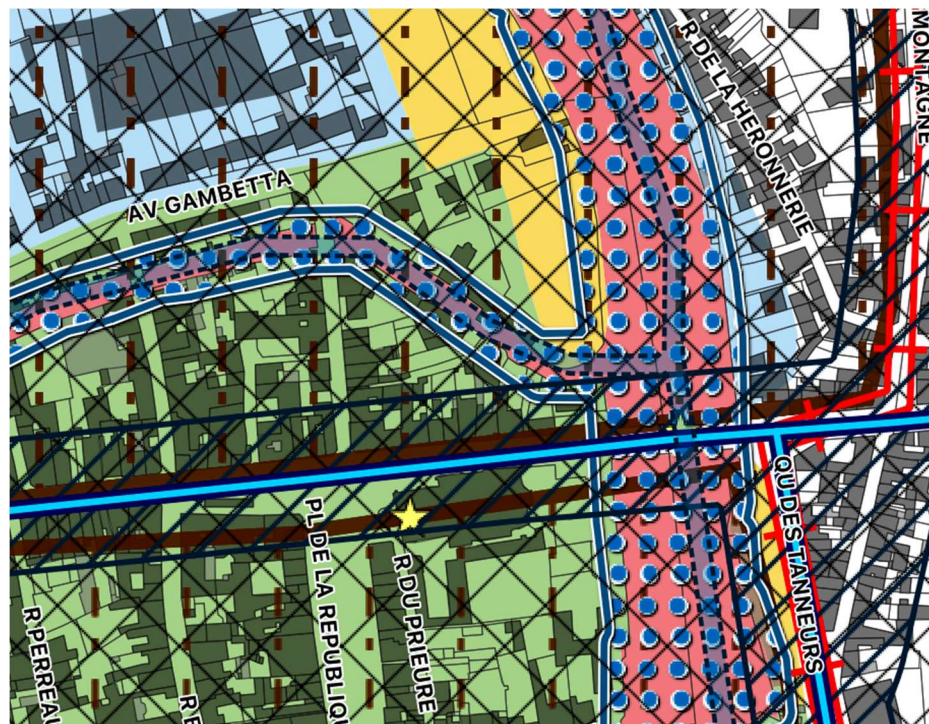
5.1Matérialisation de la zone verte du PPRI en face l'église

Correction erreur matérielle

AVANT






APRES



5.2 Régime de protection de la canalisation de gaz

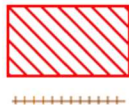
Correction erreur matérielle : suppression de l'I3 car la canalisation ne fait pas l'objet d'une servitude linéaire

-  EL7 - Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales et c
- ~~ I3 - Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz~~
-  I4 - Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

5.3 Reporter la légende Sites inscrits/ classés dans la forêt :

Erreur matérielle : ils sont matérialisés sur le plan de zonage et sur le plan des servitudes mais il n'y a pas de légende sur le plan de servitudes

rajout dans la légende du plan des servitudes

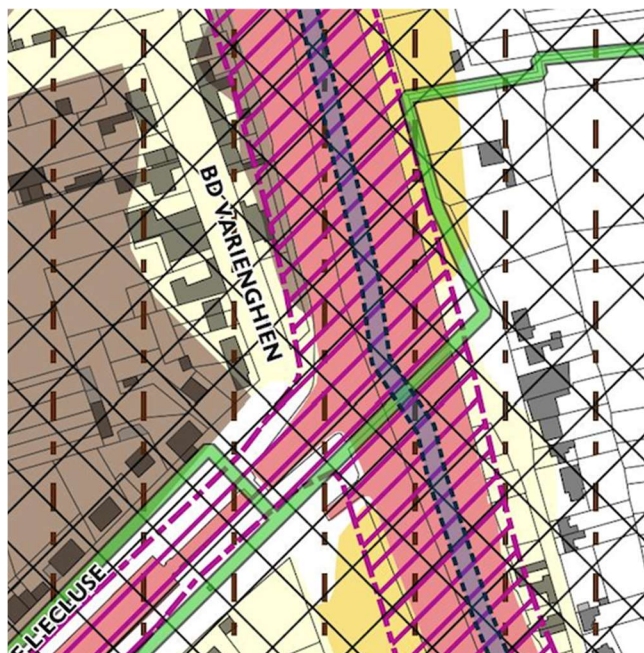


AC2 - Sites inscrits / classés

5.4 Servitude de Halage et de marchepied le long des Petits Fossés (plan des servitudes)

Mise à jour servitude

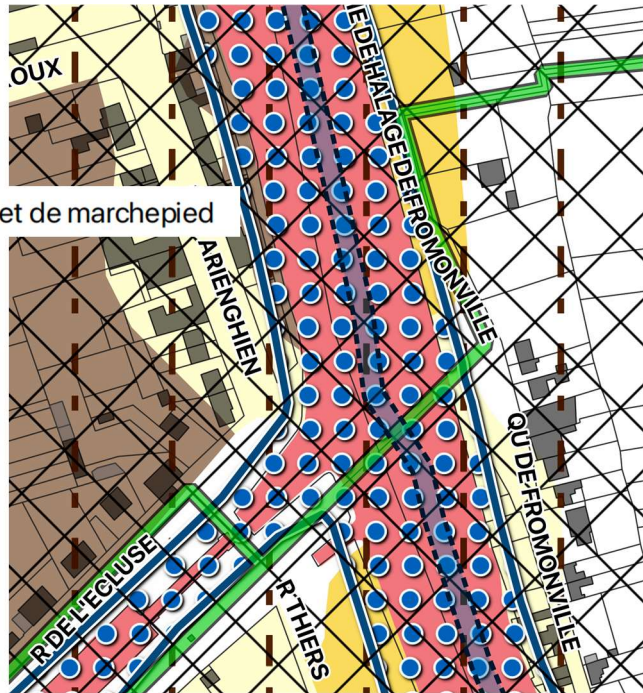
AVANT « extrait » car manque sur tous les chemins de halage du plan communal »



APRES extrait » car rajout sur tous les chemins de halage du plan communal »



EL3 - Servitude de halage et de marchepied



5.5 Correction erreurs matérielles sur les alignements

Faire figurer les tronçons manquants du plan d'alignement reporté en SUP EL7 dans le plan des servitudes :

- Sur l'ensemble du linéaire formé par la place de la République, la rue Gautier, la rue Sanson et la place Dupont de Nemours