

Plan Local d'Urbanisme



REVISION ALLEGEE N°1

1. Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la Délibération du Conseil Municipal
du 21 décembre 2016 approuvant la révision allégée du PLU

1. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2013, la commune a réintégré la protection d'éléments de paysage, classés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme, qui avait été inscrite au POS et qui permettait la protection de 13 constructions pour leur intérêt soit esthétique, historique ou culturel.

Cette protection est aujourd'hui remise en cause, soit du fait même de l'intérêt esthétique, historique ou culturel de certaines constructions, soit du fait de l'état de dégradation pour d'autres ; dégradation qui s'est produite au gré du temps et qui peut entraîner des surcoûts financiers en cas d'aménagements ou de réhabilitations, ou encore entraîner des contraintes en termes d'implantation au sol en cas de restructuration. Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Multi-sites, trois bâtiments classés sur le secteur dit des Fermes, situé rue Jeanne d'Arc sont aujourd'hui tombés en déshérence et leur état ne permet pas d'envisager leur conservation dans le cadre du projet d'aménagement.

C'est la raison pour laquelle, la commune souhaite retirer sur la plupart de ce patrimoine protégé la protection établie au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme (codification L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme du 23 septembre 2015).

Il s'agit aussi de corriger l'erreur de la localisation de la pastille qui protège actuellement le vestige du Prieuré de Sainte Opportune et de conforter sa protection.

Localisation actuelle du patrimoine bâti protégé





2/ Place du Général de Gaulle



3/ 8 rue de Jeanne d'Arc



4/ 4 rue de Jeanne d'Arc



5/ 2 rue Jeanne d'Arc



6/ 9 rue Jeanne d'Arc



7/ 5bis rue de Jeanne d'Arc



8/ 46 rue Cambacérés



9/ 70 rue Cambacérés



11/ 1-3-5-7-9 et 11 rue Mansion



12/ 34 rue Cambacérés



13/ 42 rue Cambacérés



21 rue Lamaze

Par rapport au PLU de 2013, seul est conservé :

- le vestige du Prieuré de Saint-Opportune pour son intérêt culturel et historique (gothique XIII^{ème})

Vestige du Prieuré de Sainte Opportune



Dans le cadre de la présente révision allégée, la commune souhaite protéger deux éléments de patrimoine supplémentaires situés sur son territoire. Il s'agit de l'ancienne gare construite lors de la 1^{ère} guerre Mondiale ainsi que le pont de brique qui lui est associé, dont le projet de ligne ferrée a été abandonné.

Localisation du pont de brique



Ancienne gare et pont de brique



Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2013, la commune a protégé un arbre intéressant (saule) au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme (codification L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme du 23 septembre 2015), pour son intérêt esthétique et son rôle de repère dans l'environnement. Depuis, celui-ci est mort. C'est la raison pour laquelle, la commune souhaite retirer cette protection.

Par ailleurs, la commune envisage le classement d'un chêne remarquable situé dans le bois Saint-Laurent.

Élément paysager protégé par le PLU en vigueur

Saule situé place Henri Francard

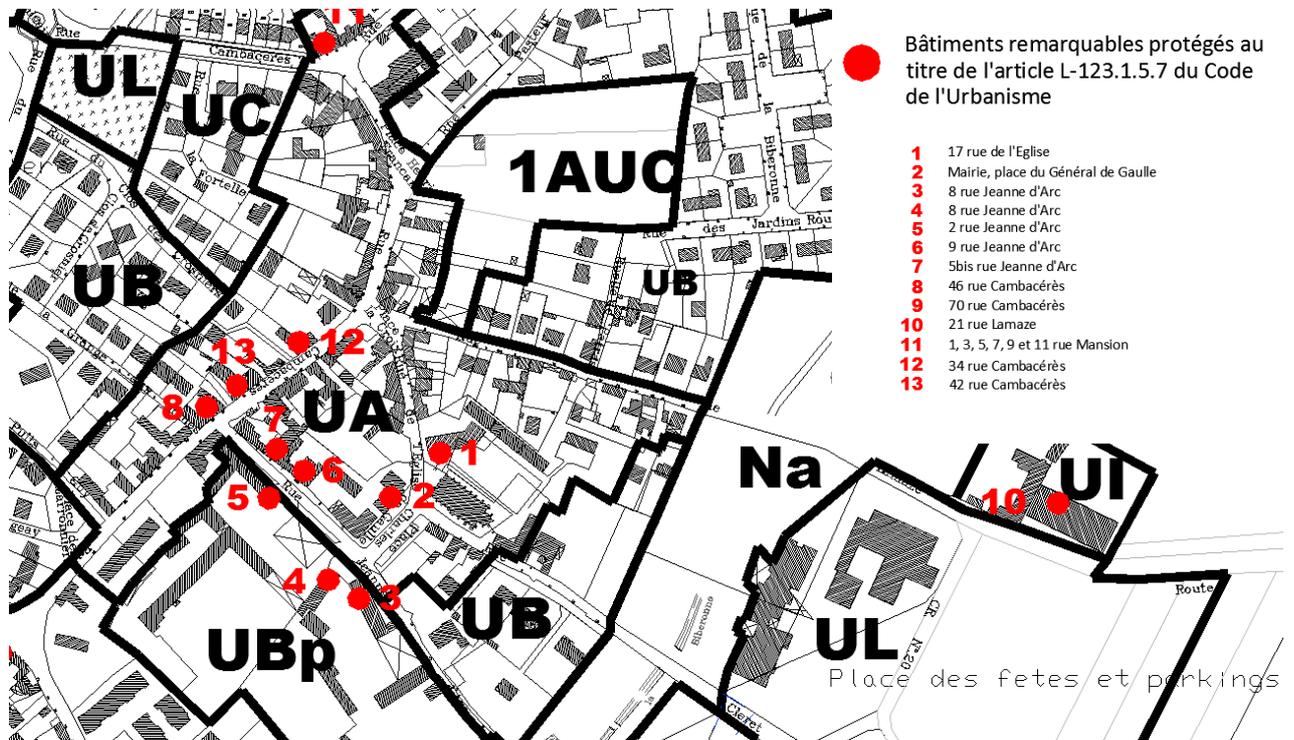


2. CHANGEMENTS APPORTES DANS LES DIFFERENTES PIECES DU PLU

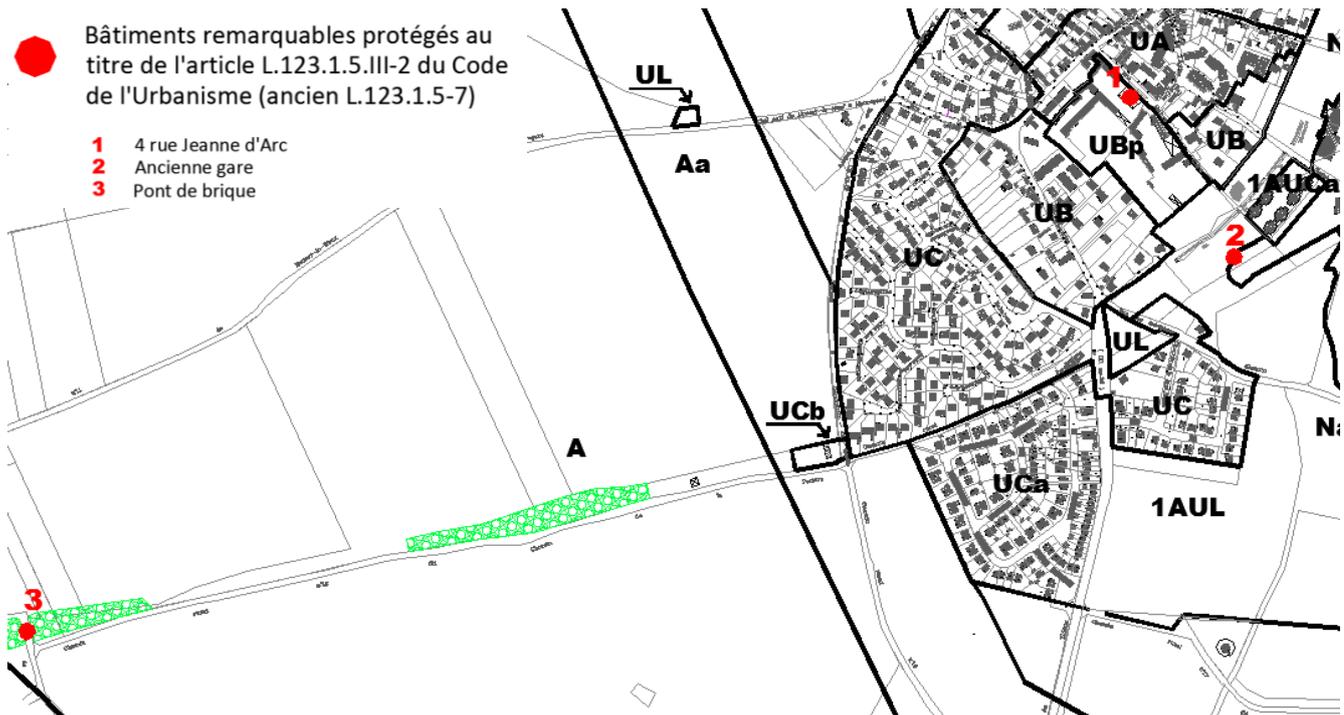
2.1. LE PLAN DE ZONAGE : PIECE 5.3 DU PLU

- Mise à jour des bâtiments remarquables protégés

PLU en vigueur



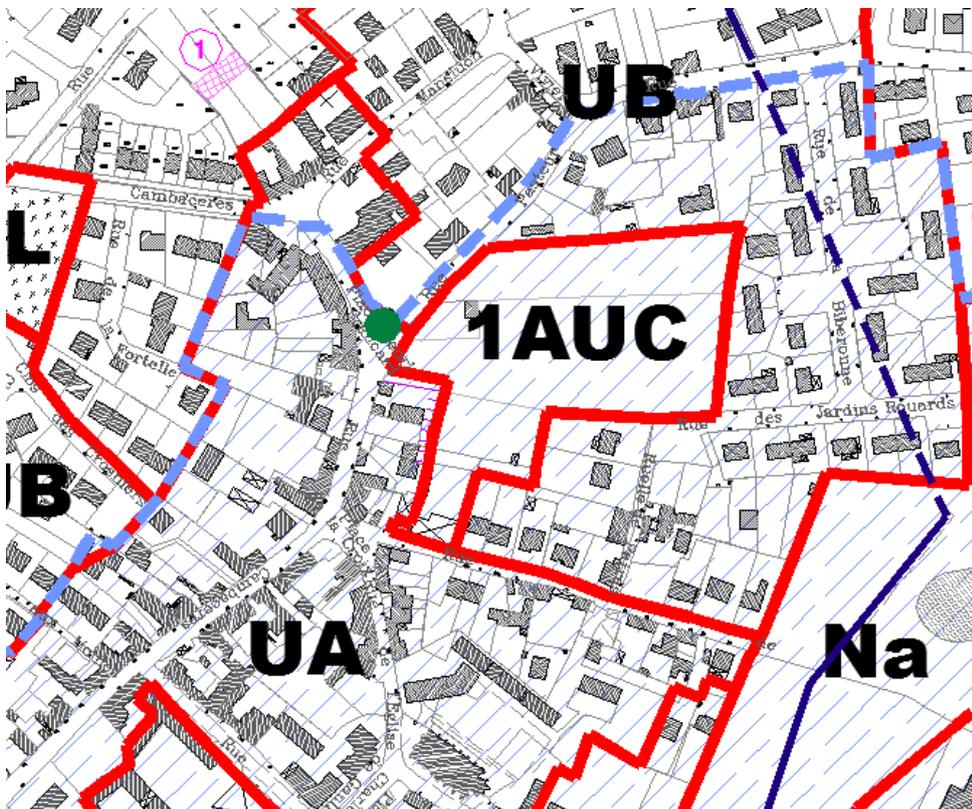
Proposition de la révision allégée du PLU



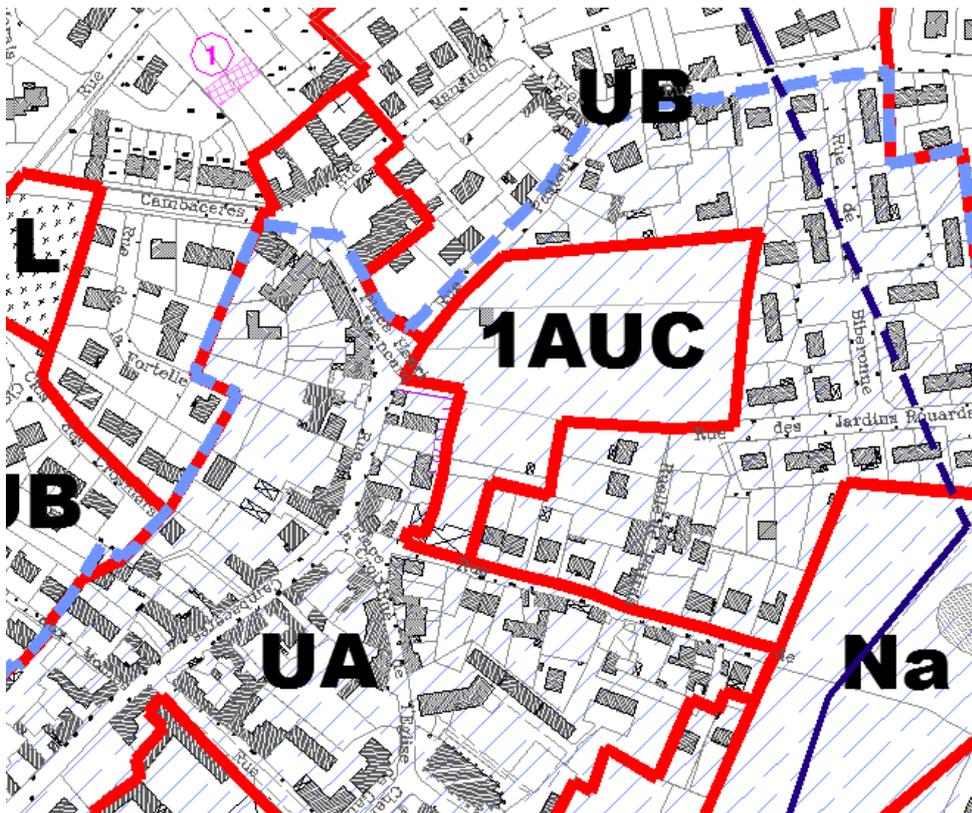
2.2. LES PLANS DE ZONAGE : PIECES 5.1 ET 5.2 DU PLU

Mise à jour de l'élément paysager protégé : suppression du saule

PLU en vigueur

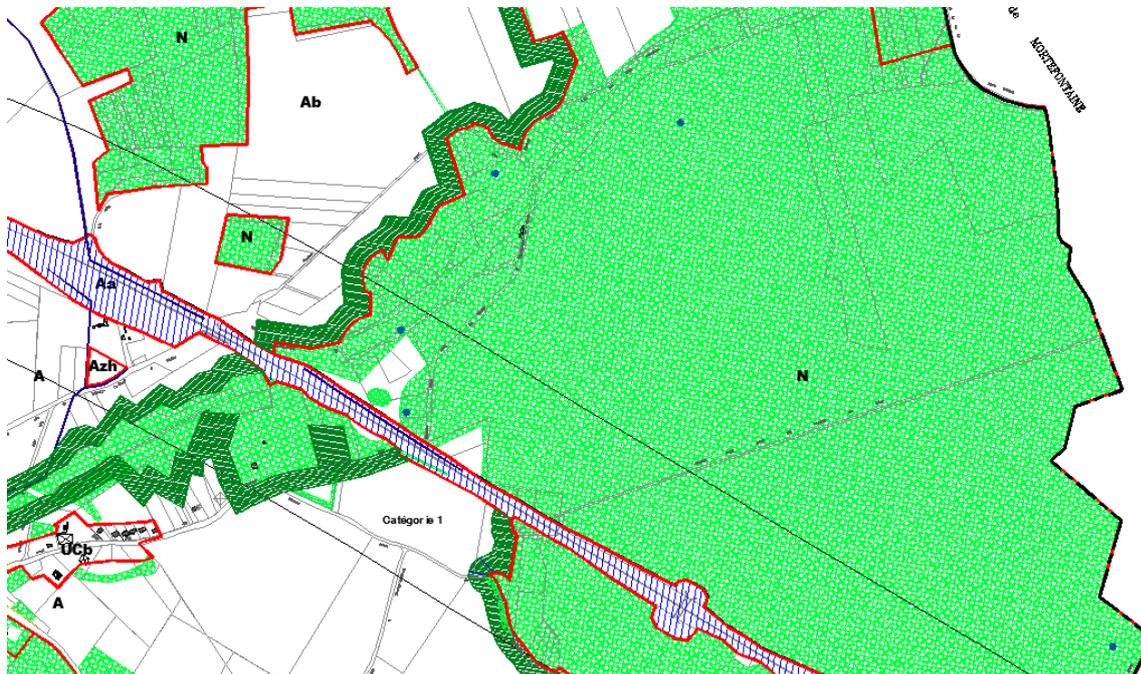


Proposition de la révision allégée du PLU



Mise à jour des éléments paysager protégés : ajout du chêne

PLU en vigueur



Proposition de la révision allégée du PLU



Mise à jour de la légende concernant la protection au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme pour l'arbre et les mares protégés.

2.3. LE REGLEMENT

○ Zones UA et UI

La plupart des bâtiments dont la protection est supprimée sont situés en zone UA et pour l'un d'entre eux en zone UI. Ainsi il est supprimé la référence à la protection de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'urbanisme à l'article 11.

○ Zones UB

Le prieuré Sainte Opportune dont la protection est conservée est situé en zone UB. Ainsi il est mis à jour la codification du Code de l'urbanisme à l'article 11. Par ailleurs, cet article est complété pour conforter la protection du vestige du Prieuré de Sainte Opportune.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REPERES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf. article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La démolition du prieuré de Sainte Opportune est interdite et en particulier les têtes de mur.

Pour préserver le prieuré, il est fait obligation d'entretenir les végétations présentes sur le vestige.

○ Zone UL

L'ancienne gare construite pendant la 1^{ère} Guerre Mondiale est classée en zone UL. Ainsi il est fait référence à la protection au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'urbanisme à l'article 11.

VIII. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf. article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

○ Zone A

Le pont de brique lié à l'ancienne gare construite pendant la 1^{ère} Guerre Mondiale est classé en zone A. Ainsi il est fait référence à la protection au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'urbanisme à l'article 11.

VIII. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf. article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

○ **Zone N**

La proposition de classer un chêne remarquable dans le bois Saint-Laurent entraîne à l'article 13 l'ajout de la référence à la protection de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'urbanisme (ancienne codification L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme)

Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

○ **Zones UI-1AUL-A-N**

Il est mis à jour la codification du code de l'urbanisme à l'article 13 pour la protection existante sur les mares.

Mares à protéger au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la mare existante sont interdits.

○ **Annexe 5 du règlement**

PLU en vigueur

Adresse des bâtiments protégés au titre de l'article L.123.1.5-7 du code de l'urbanisme

- 17, rue de l'Eglise
- Mairie, place du Général de Gaulle
- 4, rue Jeanne d'Arc (2 bâtiments)
- 2, rue Jeanne d'Arc
- 9, rue Jeanne d'Arc
- 5bis, rue Jeanne d'Arc
- 46, rue Cambacérès
- 34, rue Cambacérès
- 42, rue Cambacérès
- 70, rue Cambacérès
- 21, rue Lamaze
- 1, 3, 5, 7, 9 et 11 rue Mansion

Proposition de la révision allégée du PLU

Bâtiments protégés au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme

N°1 : 4, rue Jeanne d'Arc (vestige du Prieuré Sainte-Opportune)

N°2 : Ancienne gare

N°3 : Pont de brique

3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES

La présente révision allégée concerne ainsi le déclassement d'éléments de patrimoine bâti et le classement de deux éléments du patrimoine bâti supplémentaires, ainsi que le classement d'un élément paysager supplémentaire protégés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme (codification L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme du 23 septembre 2015).

Dans ces conditions, on peut admettre que la pression exercée sur les ressources naturelles n'aura pas d'impact et en particulier sur la consommation d'espaces naturels, forestiers ou agricoles, ou encore le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, les zones humides...

3.2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LES CONTRAINTES ET LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Cette procédure de révision allégée ne va pas induire d'effets sur l'environnement ou avoir d'incidences sur les risques et contraintes du territoire :

La commune n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, un ENS, une forêt de protection.

Ces déclassements ne concernent pas la ZNIEFF située sur le bois de Saint-Laurent, les espaces boisés et naturels du SDRIF ou encore les réservoirs de biodiversité et corridors référencés au SRCE.

Ces déclassements ne concernent pas un Monument historique de la commune. Par ailleurs, il est à rappeler que ces bâtiments pour lesquels il est demandé le déclassement sont aujourd'hui couverts par la protection du Monument Historique de l'église Saint-Vincent, car ils sont intégrés dans le Périmètre de Protection Modifié de l'édifice.

Le territoire de la commune n'est pas concerné par une AVAP.

Les terrains ne sont pas concernés les inventaires BASIAS ou encore BASOL, le captage d'eau, ...

4. COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Ce projet de classement et de déclassement partiel d'une partie des éléments de patrimoine protégé de la commune ne remet pas en cause les orientations :

- du Schéma Directeur Régional de la Région Ile-de-France dans la mesure où il n'interfère pas sur les espaces agricoles, paysagers et naturels de la commune ou sur un corridor à préserver ou à valoriser
- du PADD, dans la mesure où il n'interfère pas sur la politique communale de poursuivre un développement maîtrisé de son territoire en matière d'habitat, d'emplois, de services et d'équipements à la population, de protection et de valorisation de l'environnement, de démarches environnementales.