DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

SERVON

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 juin 2001 arrêtée le : 26 juin 2003	prescrite le : 15 mars 2007
approuvée le : 19 mars 2004	approuvée le : 20 juin 2013
modifiée les : 23 juin 2005 18 octobre 2007 - 19 mai 2011	modifiée le : 1er octobre 2015
révision simplifiée le : 18 septembre 2008	modification simplifiée le : 23 mai 2017
révision simplifiée le : 17 septembre 2009	modification n°2 le : 22 mars 2018
révision simplifiée le : 16 septembre 2010	modification simplifiée n°2 le :

PIÈCE N°1

NOTICE DE PRÉSENTATION

VU pour être annexé à la délibération du :

Table des matières

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2.....	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT.....	4
3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	6

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Par délibération en date du 20 juin 2013, le Conseil Municipal de Servon a approuvé la première 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.

Le PLU a fait ensuite l'objet de plusieurs modifications :

- une première modification approuvée le 1^{er} octobre 2015,
- une modification simplifiée approuvée le 23 mai 2017,
- une seconde modification approuvée le 22 mars 2018.

Depuis, il est apparu que le règlement du PLU devait à nouveau être modifié sur les différents points suivants :

- les vocations autorisées au sein de la ZAC du Noyer aux Perdrix,
- les prescriptions en matière de stationnement automobile pour les logements, dans le respect des orientations définies par le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France.

Afin de prendre en compte ces points, la Municipalité a donc décidé de lancer une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

A noter, ces modifications ne concernent que le règlement et ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD. De plus, la modification n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone, comme nous le démontrerons dans la présente notice.

Ces modifications peuvent donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée n°2 (objet du présent dossier),
- le règlement modifié (extraits).

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

a) Modification du règlement de la zone AUx

La ZAC des Noyers aux Perdrix, à vocation commerciale, industrielle et artisanale permet le développement économique de la commune de Servon et de la communauté de communes de l'Orée de la Brie. Ce parc d'activités se déploie sur les deux rives de la route nationale offrant ainsi une desserte optimale pour les activités souhaitant s'y implanter.

Afin de poursuivre l'objectif de développement économique et de mixité des activités dans la zone, la commune de Servon souhaite modifier les articles 1 et 2 de la zone à urbaniser AUx afin d'y autoriser les ateliers de réparation automobile. Cette modification contribue ainsi au développement des emplois sur le territoire tout en évitant les nuisances éventuelles puisque le règlement autorise désormais l'implantation de ces activités à la condition qu'elles ne soient pas nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le bon développement de la zone.

Modification apportée à l'article AUx1 :

« Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU x.2. et notamment :

- Les bâtiments à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ~~Les ateliers de réparation automobile et~~ les activités de stockage et cassage de véhicules.
- Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. »

Modification apportée à l'article AUx2 :

« Sont admis sous conditions de réalisation des équipements internes à la zone :

- Les lotissements et constructions à usage commercial ou artisanal, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux ou hôteliers, ~~et~~ les constructions à usage industriel et les ateliers de réparation automobile à condition qu'elles ne soient pas nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le bon développement de la zone.
- Les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure, et notamment les pylônes de télécommunications.

- *Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments principaux et destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.*
- *Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement). »*

b) Modifications des prescriptions de l'article 12 des zones UA et UB.

Afin de rendre compatible le règlement du PLU de la commune de Servon avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France, les prescriptions en matière de stationnement pour les logements sont modifiées en prenant comme référence le taux de motorisation des ménages.

D'après le SDRIF, la commune de Servon est située au sein de l'agglomération centrale présentant un nombre moyen de voiture par ménage de 2,2.

En 2017, le taux de motorisation de la commune de Servon est le suivant :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotorisés} * \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

$$[483 + (722 \times 2,2)] / 1279 = 1,62 \text{ véhicule/ménage}$$

Ainsi, la commune de Servon ne peut pas imposer plus de $1,62 \times 1,5 = 2,4$ véhicules par logement dans son règlement de PLU.

En outre, afin de laisser plus de souplesse au pétitionnaire pour réaliser les places de stationnement exigées par le règlement du PLU, la commune souhaite supprimer la prescription suivante : « 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit (valeur arrondie à l'unité par défaut). »

L'ensemble de ces modifications vont dans le sens d'une meilleure adaptation des prescriptions réglementaires en matière de stationnement aux caractéristiques réelles des ménages servonnais.

Modifications apportées à l'article 12 :

~~« Il sera créé sur le terrain de la construction au moins **une 2 places** de stationnement **pour les par logements de type T1 et T2, au moins 2 places de stationnements pour les logements T3 à T5 et au moins 3 places de stationnements à partir du T6. Toutefois, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 2,4 places de stationnement par logement.**~~

~~50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit (valeur arrondie à l'unité par défaut).»~~

Conclusion : justifications du recours à une modification simplifiée du PLU

Concernant la modification du règlement de la zone AUx, elle est compatible avec le PADD qui présente comme objectif le développement des zones d'activités du Noyer-aux-Perdrix (commerces, PME-PMI à l'exclusion de la logistique). De plus il s'agit d'une simple modification du règlement sans augmenter ou diminuer la constructibilité, s'agissant d'autoriser uniquement une nouvelle destination. En effet, les articles encadrant la constructibilité (articles 6, 7, 9, et 10) restent inchangés.

Concernant les modifications en matière de stationnement, elles sont compatibles avec le PADD qui promeut une bonne gestion des places de stationnement et n'ont pas vocation à modifier la constructibilité.

Ces modifications peuvent donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les modifications apportées au PLU portent sur plusieurs points réglementaires concernant les zones UA, UB et AUx.

Incidences des points réglementaires de la modification

Les modifications concernant les destinations autorisées en zone AUx sont sans incidence négative sur l'environnement. En effet, le gabarit des constructions est toujours imposé de sorte que la qualité du cadre de vie ou la préservation de l'environnement et des paysages n'est pas remise en cause. De plus, le règlement autorise désormais l'implantation des activités de réparation automobile mais à la condition expresse qu'elles ne soient pas nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le bon développement de la zone, ceci dans le but de préserver l'environnement et le cadre de vie communal.

Les modifications liées aux prescriptions en matière de stationnement sont sans incidence négative sur l'environnement puisqu'il s'agit d'ajustements mineurs de règles déjà existantes dans le règlement du PLU de Servon. Elles respectent les normes imposées par le PDUIF, dont l'objectif est de diminuer le nombre de places de stationnement afin de privilégier l'utilisation par les habitants des transports en commun. Ceci dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et donc d'améliorer la qualité de l'air.