



## COMMUNE DE DAMMARTIN SUR TIGEAUX

77163

☎ 01.64.04.32.72 – Télécopie 01.64.04.34.40

E-mail : [mairie.damtig@wanadoo.fr](mailto:mairie.damtig@wanadoo.fr)

---

### PROJET DE MODIFICATION

#### 1<sup>re</sup> PARTIE : PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### ***CHAPITRE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Dammartin sur Tigeaux***

##### **1 - LES DATES CLES DU P.L.U**

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la ville de Dammartin Sur Tigeaux, qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) du 16/5/1994 a été approuvé par délibération du conseil municipal du 25 février 2008.

Le P.L.U a fait l'objet de deux modifications simplifiées le 12 Novembre 2009 et le 13 Mars 2014.

##### **2- LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du P.L.U exprime les orientations générales pour l'aménagement du territoire communal. Il s'organise autour de trois axes principaux :

- Une volonté de maîtriser le rythme du développement de l'urbanisation dans le respect de l'environnement nature et agricole ;
- Une volonté de renforcer l'identité rurale de la commune en assurant une protection stricte du patrimoine naturel et bâti local ;
- Une volonté de soutenir le développement économique local dans le respect de la vocation rurale de la commune.

#### ***CHAPITRE 2 : La procédure de modification simplifiée***

##### **1- LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION**

Dans un contexte urbain, législatif et réglementaire en évolution, la Ville de Dammartin-sur-Tigeaux s'est interrogée sur les évolutions à apporter au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Il apparaît nécessaire de réaliser des ajustements par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

- En premier lieu, il faut souligner que, du fait de l'entrée en vigueur de la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014, le COS et la superficie minimale du terrain constructible sont supprimés. Concrètement, la nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions.

La présente modification prend donc en compte les nouvelles règles posées par la loi ALUR, en mettant à jour le règlement du PLU.

En second lieu, la modification projetée a pour objet de réajuster certaines prescriptions réglementaires jugées inadaptées à l'implantation d'un équipement collectif dans la zone Na ou encore de modifier la destination et l'emprise de deux emplacements réservés.

## **2- JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE RESULTANT DE L'ARTICLE L.123-13-3 DU CODE DE L'URBANISME**

2.1- La procédure de modification simplifiée résultant de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme n'est envisageable que si elle n'aboutit pas à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 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" (L.123-13 du CU).

2.2- Au cas d'espèce, la modification projetée :

- ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ni n'aboutit à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou à 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.

2.3-Par ailleurs, l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme dispose que "Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

*Il est soumis à enquête publique par le maire, conformément au deuxième alinéa de l'article L.123-6.*

*Dans le cas d'espèce, il faut souligner que la modification projetée n'entraîne aucune majoration supérieure à 20 % ou minoration des droits à construire et ne conduit à aucune réduction de la surface d'une zone U ou AU.*