

Annexe II

	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
1. Identification de la personne publique responsable		
Dénomination		
Commune de Boissise-le-Roi		
SIRET/SIREN		
217 700 400 00013		
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)		
11, rue du Château 77310 Boissise-le-Roi tél. : 01 60 65 44 00 mail : contact@mairie-boissise-le-roi.fr		
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable		
Véronique CHAGNAT, Maire		
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)		
Stéphane RODRIGUES, bureau d'études A4PLUSA – architecture & urbanisme		
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)		
2, rue du Marais 93100 Montreuil tél. : 01.43.49.10.11 mail : contact@a4plusa.com		

Annexe II

2. Identification du PLU	
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))	Plan Local d'Urbanisme
2.2 Intitulé du document	Plan Local d'Urbanisme de Boissise-le-Roi
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document	PLU approuvé le 7 décembre 2023 Site internet de la commune : www.mairie-boissise-le-roi.fr/vos-services/urbanisme/urbanisme/ Géoportail de l'Urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU	Commune de Boissise-le-Roi
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)	L'ensemble des zones du territoire communal est concerné par des modifications au niveau du règlement écrit. Les modifications apportées au plan de zonage concernent la zone UE, la zone AU2 et des alignements d'arbres dans la partie Nord du territoire.  La carte illustre le territoire communal de Boissise-le-Roi. Une zone spécifique, désignée 'AU2', est mise en évidence en bleu sur le côté ouest du territoire. Plusieurs zones sont également marquées par des points noirs et des lignes pointillées, avec des légendes 'Alignement d'arbres' placées à proximité. Au centre du territoire, une zone est identifiée par le code 'UE'. La carte montre également des infrastructures telles que des routes et des zones bâties.

Annexe II

3. Contexte de la planification	
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables	
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?	
☒ Oui ☐ Non	
Si oui, nom du document et date d'approbation :	
SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025	
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?	
☐ Oui ☒ Non	
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :	
Sans objet	
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?	
Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France	PDUIF 2004
Plan Local de l'Habitat de l'Agglomération Melun Val de Seine	PLH 2022-2027
Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français	PNR 2011-2023
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Seine-Normandie	SDAGE 2022-2027
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce	SAGE 2013
Plan de Gestion des Risques d'Inondation Bassin Seine-Normandie	PGRI 2022-2027
Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France	SRCE 2013
PCAET de l'Agglomération Melun Val de Seine	PCAET 2017
Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	SRHH 2017
3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU	
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration	
☒ Oui ☐ Non	
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale	
Sans objet	
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?	
☐ Oui ☒ Non	
Si oui, préciser la date de l'actualisation	
Sans objet	
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle	
www.mairie-boissise-le-roi.fr/wp-content/uploads/2024/01/PLU_-_Boissise-le-Roi_-_Memoire_en_reponse_avis_MRAe.pdf	
Sur le secteur de la zone AU2, approfondissement des points suivants dans la version approuvée du PLU (cf. Rapport de présentation « 77040_rapport_2_20231207.pdf ») : - Analyse de l'état initial de l'environnement et enjeux (milieux naturels) ; - Analyse des incidences sur les milieux naturels et explicitation des mesures ERC ; - Précisions : dans quelle mesure l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 constitue la solution présentant le moindre impact environnemental par rapport aux autres secteurs envisagés.	

Annexe II

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

☐ Oui

☒ Non

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis son approbation.

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

Sans objet

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine				
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique				
Modification Simplifiée n°1 du PLU prescrite par arrêté municipal le 31 octobre 2024. Conformément aux dispositions des articles L.153-45 à 48 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un PLU peut être mise en œuvre pour : - la rectification d'une erreur matérielle, - la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, - les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun : - o qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - o de diminuer ces possibilités de construire ; - o de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; - o d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme. Le paragraphe 3.1 de la notice jointe en annexe s'attache à démontrer que les modifications effectuées sont cohérentes avec le PADD et ne remettent pas en question ses orientations.				
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU				
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)				
3700 habitants pour l'année 2021 (en vigueur au 01/01/2024)				
4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	710,8 ha			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	170,0	23,9%	170,0	23,9%
zones 1 AU	18,2	2,6%	18,2	2,6%
zones 2 AU	0,0	0,0%	0,0	0,0%
zones A	368,1	51,8%	368,1	51,8%
zones N	154,5	21,7%	154,5	21,7%
Total	710,8 ha	100,0%	710,8 ha	100,0%
Seule évolution des zones U : suppression de la zone UE (1750 m ²) au profit de la zone UB.				
4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).				
Extrait page 17 du PADD :				
- L'accueil de nouveaux habitants et l'organisation du parcours résidentiel des Régiboissiens et Urluquois s'opèrent par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui non bâtis ou partiellement bâtis dans l'espace urbanisé dans le bourg et en extension immédiate du périmètre bâti à Orgenoy. Il s'agit de : - Dans le bourg, ce sont environs 178 logements qui sont attendus sur des terrains issus de division, non bâtis ou partiellement bâtis, dont 110 en extension de l'enveloppe urbanisée sur le secteur du Bois aux Bouleaux. - Dans le hameau d'Orgenoy, ce sont au moins 292 logements qui sont attendus dans la ZAC d'Orgenoy et environ 61 dans le hameau d'Orgenoy.				

Annexe II

- Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opèrera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 15% à celle existante en compatibilité avec le SDRIF.
- L'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements doit se faire en cohérence avec la capacité des équipements publics actuels et programmes.
- Les extensions de l'enveloppe bâtie nécessaires sont fixées à 12,8 hectares :
 - 4 ha dans le cadre de l'OAP n°2 du Bois aux Bouleaux, compatibles avec les orientations du SDRIF et de la charte du PNRGF.
 - 8,8 ha dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la ZAC Orgenoy, créée avant l'approbation du SDRIF, dont 4,2 ha dédiés au logement, pour une densité minimale totale de 35 logements/ha, et 4,6 ha dédiés à l'évolution de l'offre d'espaces verts et d'équipements communaux.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectifs :

- procéder à des éventuelles corrections d'erreurs matérielles relevées dans le document ;
- apporter des évolutions réglementaires concernant la zone AU2 ;
- faire évoluer le contenu de l'OAP de ladite zone, en cohérence avec les ajustements réglementaires apportés ;
- ajuster certaines règles du PLU obsolètes du fait de la publication d'arrêtés et de décrets d'application, notamment la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la réglementation en matière de places de stationnement pour les vélos, ... ;
- compléter l'écriture réglementaire notamment dans les parties traitant de l'aspect architectural des constructions afin de mieux définir les conditions d'implantations des panneaux photovoltaïques, des brises-vue,

Présentation des évolutions du PLU

La présente procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Boissise-le-Roi implique la modification de plusieurs documents constitutifs du document opposable, le règlement graphique et le règlement écrit puis le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La présente partie vise à présenter clairement les évolutions opérées par rapport au document initial. À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des évolutions apportées par la procédure a été représenté par une couleur **bleue**.

01.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

Dans le cadre de la modification simplifiée, la commune de Boissise-le-Roi souhaite procéder à quelques ajustements de son règlement graphique.

01.1.

LA SUPPRESSION DE LA ZONE UE

Lors de son approbation en 2023, les auteurs du PLU ont créé une zone UE dédiée aux espaces de stationnement situés à proximité du groupe scolaire André Malraux. Or, au-delà du fait que cette zone n'existe que pour une seule parcelle, elle ne régleme que la possibilité de faire du stationnement : «*les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être dédié au stationnement*».

Il apparaît que cet équipement dédié au stationnement existe déjà, d'une part, et que celui-ci appartient déjà à la commune, d'autre part. De fait, la présente procédure entend supprimer cette zone qui est, in fine, inutile en la reclassant en zone UB.



01.2.

L'INTRODUCTION D'UN SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DE LA ZONE AU2

Afin de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de logements locatifs sociaux au titre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la procédure introduit réglementairement la notion de secteur de mixité sociale tel que défini par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Le PLU opposable a mis en place, pour la zone AU2, les attendus en matière de création de logements

sociaux uniquement sur la pièce OAP. Or, la pièce des OAP s'instruit sur le principe de compatibilité et non de conformité. Les ajustements apportés visent donc à introduire les exigences en matière de logements locatifs sociaux sur le plan de la conformité et donc au sein des pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit).

Faisant suite à ces évolutions, le règlement graphique et le règlement écrit feront l'objet d'un tableau relatif aux emplacements réservés dédiés au logement locatif social au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

AVANT		APRÈS			
	-	n°	dénomination	zone PLU	% min
		A	secteur rue de Ponthierry à Boissise	AU2	60%



02.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimales, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont, eux, plus notables.

02.1.

L'INTRODUCTION DU TITRE I RELATIF AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement écrit opposable du PLU n'informe pas les pétitionnaires des dispositions générales concernant l'ensemble des zones du plan local d'urbanisme.

Afin de faciliter la compréhension et d'être transparent sur les textes de loi, actes administratifs et règles qui s'imposent à tous, la modification introduit ainsi le nouveau titre I - Dispositions générales applicables à toutes les zones.

AVANT	APRÈS
-	ARTICLE DG1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Boissise-le-Roi y compris les parties non terrestres. Il comprend deux parties : • le règlement graphique (pièce n°4) ; • le règlement écrit (pièce n°5).
-	ARTICLE DG2- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL 1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU. 2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ... 3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date 4 avril 2024. 4. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. 5. Rappels : • l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 ; • tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

-	ARTICLE DG3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les dispositions des différents chapitres du Titre II, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : • la zone UA qui couvre les parties anciennement urbanisées de Boissise et d'Orgenoy, • la zone UB qui couvre à Boissise et à Orgenoy essentiellement une urbanisation qui s'est développée sous forme d'opération d'ensemble à partir des années soixante. Elle contient un secteur UB1 qui couvre la clinique, • la zone UC située à Boissise qui couvre un secteur de part et d'autre de l'allée de la Corniche composé de grandes parcelles boisées au travers desquelles des continuités paysagères et écologiques locales peuvent s'établir entre les bords de Seine et le bois de Malécot, • la zone UX qui couvre les secteurs occupés par des zones d'activités. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phases, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Le PLU distingue deux zones à urbaniser à court, moyen et long termes : • la zone AU1 de la ZAC d'Orgenoy, • la zone AU2 du secteur rue de Ponthierry à Boissise. Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au Titre III du présent document. Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «A». Les zones A recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A. Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison : • soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; • soit de l'existence d'une exploitation forestière ; • soit de leur caractère d'espaces naturels ; • soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; • soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone N est composée de plusieurs secteurs : • la zone Ne qui couvre des terrains de sports et de loisirs de plein air, • la zone Nj qui correspond aux jardins, • la zone NL qui correspond à la base de loisirs, • et la zone Na qui couvre la mairie, l'église, le parc de la mairie et la station d'épuration. Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N.
---	---

-	ARTICLE DG4- ADAPTATIONS MINEURES Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants : • la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...); • la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc; • le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).
-	ARTICLE DG5- DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux : • qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard, • ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, • ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.
-	ARTICLE DG6- RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent Plan Local d'Urbanisme.
-	ARTICLE DG7- DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

<

-	ARTICLE DG11 - LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : mur protégés, bâtiments remarquables et alignements d'arbres protégés bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.
-	ARTICLE DG12 - INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme. L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.
-	ARTICLE DG13 - LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002.
-	ARTICLE DG14 - DÉROGATIONS POSSIBLES AUX RÈGLES DU PLU L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : 1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ; 2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
-	ARTICLE DG15 - DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies aux articles L.152-5 et R.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser : 1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; 2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; 3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable : a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ; b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ; c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ; d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

-	ARTICLE DG16 - RÈGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE TERRAIN EN PENTE Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.
-	ARTICLE DG17 - DÉFINITIONS Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

02.2.

LES AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS CONFORMÉMENT AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne. L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions.

La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Enfin, le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu.

Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NORTREL2233598A du 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer. Bien que ces destinations ne soient mises en place à compter du 1^{er} juillet 2023, la commune a souhaité mettre à jour son PLU, l'approbation de la présente procédure devant intervenir a posteriori de cette date.

En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés.

L'objectif ici est de simplifier la compréhension des administrés à l'égard des demandes d'autorisation d'urbanisme tout en facilitant le travail des services instructeurs.

Il est proposé de rédiger les articles 1 - Les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites de la façon suivante :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante . Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière

suivante . Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante .

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salle d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
<u>Exemple d'illustration des zones UA, UB et UC</u>	

Dans le cadre des nouvelles destinations et sous-destination mises en place a posteriori de l'approbation du PLU de la commune, les ajustements suivants sont opérés tout en conservant les règles déjà existantes :

- les nouveaux lieux de culte sont interdits dans toutes les zones du PLU ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites dans toutes les zones du PLU à l'exception de la zone UX ;
- les hôtels et les autres hébergements touristiques sont interdits dans toutes les zones du PLU.

Nota :

Au sein de tout le règlement, les occurrences aux anciennes destinations et sous-destinations sont mises à jour.

02.3.

COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ARTICLE RELATIF AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En complément des éléments prescriptifs, mention est faite de dispositions relatives à la sécurité ou la salubrité permettant, le cas échéant, de refuser certains projets jugés contraires à ces objectifs.

AVANT	APRÈS
-	Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques aux zones UA, UB et UC ci-après.

Nota :

Cet ajout concerne toutes les zones du PLU.

02.4.

COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ARTICLE RELATIF AUX AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Afin de maîtriser les désordres éventuels au sein du territoire (décharges, dépôts, ...), la réglementation est complétée de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
UA, UB, UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites : • L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes. • L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs. • L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs. • Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. • Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.	UA, UB, UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites : Dans les zones UA, UB et UC du plan local d'urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants : • L'ouverture et l'exploitation de carrière. • les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage. • L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes. • L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs. • L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs. • Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. • Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Nota :

Cette réécriture concerne toutes les zones du PLU.

02.5.

COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ARTICLE RELATIF AUX AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les auteurs du PLU ont mis en place une rédaction offrant aux pétitionnaires la possibilité de réaliser des affouillements et des exhaussements de sol. L'objectif de la modification est de compléter la conditionnalité afin de mieux préserver les sites et l'environnement.

AVANT	APRÈS
UA, UB, UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition : Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et directement nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	UA, UB, UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition : En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. • Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées : – aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; – ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ; – ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ; – ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ; – ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ; – et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

02.6.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES RELATIFS AUX RÈGLES MAXIMALES DE HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Au sein des règles du PLU, la hauteur maximale des constructions nouvelles est réglementée, mais elle ne précise aucune mention quant au point de référence pour le calcul. De jurisprudence constante du Conseil d'État, la référence au « point le plus bas » d'une construction pour le calcul de sa hauteur s'entend ainsi nécessairement du niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible (CE 14 mars 2011, req. n° 308987). Rappelons également la définition de la hauteur dans le lexique de l'urbanisme qui fait bel et bien référence à la référence suivante « par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande ». En outre et de manière générale, le point de référence ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non pas dans l'ensemble de la parcelle (CE 14 mars 2004, req. N°243811). Il n'en demeure pas moins qu'en l'absence de précision sur ce point, la hauteur est calculée par le juge à partir du sol naturel (CE 29 avr. 2002, req. n° 239062). Afin d'éviter toute problématique d'interprétation, la présente procédure entend préciser la rédaction de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
UA, UB, UC - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions Dans les zones UA, UB et UC : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres. Dans le secteur UB1 : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.	UA, UB, UC - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions Dans les zones UA, UB et UC : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible. Dans le secteur UB1 : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

Nota :

L'ajout de la mention «*par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible*» concerne toutes les zones du PLU.

02.7.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX RÈGLES RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. La nouvelle rédaction quant aux dispositifs solaires

Après plusieurs mois d'instruction, la ville a remonté les difficultés de certains pétitionnaires concernant l'installation de dispositifs solaires en toiture de constructions existantes. En effet, aujourd'hui, le PLU opposable impose l'encastrement des dispositifs solaires en toiture. Dans la pratique, ce type d'installation est complexe car les poseurs refusent de déposer la toiture pour y intégrer les dispositifs pour ne pas être responsables de problèmes d'étanchéité.

Ainsi, il est proposé une rédaction différenciée en fonction des constructions existantes ou non :

AVANT	APRÈS
B-2-1-1 – Toitures (...) • Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastres sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.	B-2-1-1 – Toitures (...) • Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastres sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. • Les dispositifs solaires (thermiques ou photovoltaïques), l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public • Dans le cas d'installation de dispositifs solaires en toiture de constructions déjà existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, la superposition de ces dispositifs est admise.

Nota :

Cette réécriture concerne exclusivement les zones UA, UB, UC, A et N.

2. Les compléments apportés à la rédaction relative aux clôtures

La procédure de modification entend compléter la rédaction quant aux nouvelles clôtures :

- en premier lieu, un complément est apporté afin de mieux prendre en compte le libre passage de la faune conformément aux orientations de la Loi Grenelle, tout en veillant à améliorer l'écoulement des eaux pluviales ;
- en second lieu, il est rappelé aux pétitionnaires que toute intervention sur les clôtures est soumise à déclaration préalable.

AVANT	APRÈS
B-2-1-4 – Clôtures Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. (...)	B-2-1-4 – Clôtures - Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. - En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable. - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. (...)

Nota :

Cette réécriture concerne exclusivement les zones UA, UB, UC, UX et AU.

Par ailleurs, des compléments sont apportés aux zones agricoles et naturelles en prenant en compte la Loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.

AVANT	APRÈS
B-2-1-5 – Clôtures Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.	B-2-1-5 – Clôtures - Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. - En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable. - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. - Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

Nota :

Cette réécriture concerne exclusivement les zones A et N.

02.8.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX RÈGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS

1. Complément de rédaction quant aux aires de stationnement extérieures

Quelques ajustements sont programmés dans le cadre de la procédure.

En premier lieu, il apparaît nécessaire d'ajouter les règles concernant l'accessibilité et les normes de stationnement pour les personnes handicapées afin de mieux qualifier l'inclusivité.

Par ailleurs, d'un point de vue technique et fonctionnel, il est ajouté dans le premier alinéa deux points dérogatoires : les places de livraison et les places dédiées aux personnes handicapées pour lesquelles les matériaux perméables sont inadaptés dans la pratique au quotidien.

AVANT	APRÈS
UA, UB, UC-B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures • Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés,...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées à l'accès aux aires de stationnement.	UA, UB, UC-B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures • Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés,...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées à l'accès aux aires de stationnement et aux places de stationnement spécifiques comme les places dédiées aux personnes à mobilité réduite et les places de livraison. • Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Nota :

Cette modification concerne toutes les zones du PLU.

2. La suppression des articles relatifs au dimensionnement des places de stationnement

Dans le règlement du PLU, les auteurs ont défini un article concernant le dimensionnement des places de stationnement. **Toutefois, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU selon la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 9 février 2023.**

Les acteurs peuvent s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.).

En outre, la réglementation relative à l'accessibilité, notamment l'article 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, prévoit que les parkings des logements doivent comporter 2 % de places de stationnement adaptés. Ces places de stationnement doivent être horizontales au dévers près, inférieur ou égal à 2 % et doivent être d'une largeur minimale de 3,30 m. Le mètre supplémentaire permet à une personne utilisant un fauteuil roulant de pouvoir sortir du véhicule.

Les modifications apportées visent à supprimer les mentions du dimensionnement.

AVANT	APRÈS
B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement - Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont : - largeur 0.80m, - longueur 2.00m, - dégagement 1.80m. - Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : - longueur : 5,5 mètres - largeur : 2,50 mètres - dégagement : 6 x 2.50 mètres soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.	B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement - Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont : - largeur 0.80m, - longueur 2.00m, - dégagement 1.80m. - Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : - longueur : 5,5 mètres - largeur : 2,50 mètres - dégagement : 6 x 2.50 mètres soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

Nota : Cette modification concerne toutes les zones du PLU.

3. Les évolutions apportées à la réglementation concernant le stationnement des cycles

Les normes pour le stationnement ont évolué au 1^{er} janvier 2023. Aussi, les règles mises en place par le PLU ne sont plus opérantes aujourd'hui. La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat et non du code de l'urbanisme. Le 25 juin 2022, le décret précisant les conditions et les modalités d'application des articles législatifs est paru au Journal Officiel. Il vient ainsi modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos. De fait, la rédaction est profondément modifiée. Par ailleurs, il n'est pas utile de faire référence au PDUIF d'autant que ce document va être remplacé par le plan des mobilités en Île de France prochainement en enquête publique. Aussi, cette mention est supprimée. Enfin, les modifications entraînent la modification de l'annexe en fin de règlement.

AVANT	APRÈS
B-4-2-3 - Nombre d'emplacements Le stationnement des vélos Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.	B-4-2-3 - Nombre d'emplacements Le stationnement des vélos Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement. - Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie. - Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques. - Le nombre d'emplacements en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur quelque soit la destination ou la sous-destination (cf Annexe du présent règlement).

Nota :

Cette modification concerne toutes les zones du PLU.

4. Les compléments apportées à la réglementation concernant le stationnement des constructions à destination d'habitation

La modification menée conduit à compléter la rédaction des règles de stationnement pour la destination habitation. L'article L.151-35 du code de l'urbanisme précise qu'il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En outre, l'article R.151-46 précise que pour l'application de l'article L.151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

AVANT	APRÈS
Le stationnement des véhicules automobiles (...) • <u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables:</u> – Pour le logement : Il sera créé un minimum de 1 place par logement. • <u>Construction à destination d'habitation située à plus de 500 mètres de la gare:</u> – Il sera créé une place de stationnement par tranche de 77 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement. – Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'État peut être réduit conformément à la législation. – Il sera créé une place maximum de stationnement pour 3 logements ou équivalent logement pour les constructions à destination d'hébergement. – Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.	Le stationnement des véhicules automobiles (...) • <u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables:</u> – Pour le logement : Il sera créé un minimum de 1 place par logement. • <u>Construction à destination d'habitation située à plus de 500 mètres de la gare:</u> – Il sera créé une place de stationnement par tranche de 77 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement. – Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'État peut être réduit conformément à la législation. Il sera créé une place maximum de stationnement par logement pour les constructions locatifs financés par un prêt de l'État. – Il sera créé une place maximum de stationnement pour 3 logements ou équivalent logement pour les constructions à destination d'hébergement. – Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Nota :

Cette modification concerne uniquement les zones UA, UB, UC et AU du PLU.

02.9.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA SEULE ZONE AU

S'agissant d'un des objectifs majeurs de la modification, la réglementation au sein de la zone AU fait l'objet d'évolutions plus importantes.

1. Compléments au sein du chapitre I de la zone AU

Les zones AU du PLU de la commune font toutes l'objet d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme. Afin de mieux informer les pétitionnaires la mention est introduite.

AVANT	APRÈS
-	La zone AU est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Compléments au sein de l'article relatif aux affectations des sols autorisées sous conditions

Afin de mieux articuler le règlement à l'orientation d'aménagement et de programmation, la rédaction suivante est introduite. Ainsi, sur la base de cette prescription tout projet qui ne serait pas compatible avec l'OAP fera l'objet d'un avis défavorable lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

AVANT	APRÈS
-	Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

3. Ajout d'un article au titre de la mixité fonctionnelle et sociale

Suite à l'ajout d'un secteur de mixité sociale mise en place sur le règlement graphique (cf partie 02.1.2), le règlement écrit est mis à jour pour respecter la logique.

AVANT	APRÈS
-	AU - A-2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE AU - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière - En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale : - Zone AU2 : 60% minimum Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

4. Évolutions de l'article relatif aux règles maximales de hauteur des constructions

Les zones AU correspondent aux secteurs où la commune doit engager ses objectifs de développement en matière de logements pour répondre à ses obligations légales, tout comme aux documents régionaux et communautaires.

De facto, ce sont sur ces zones à urbaniser que doit s'opérer la densité résidentielle en concordance avec les objectifs portés par le PADD.

Aussi, ce sont sur ces secteurs où la hauteur doit être adaptée aux exigences et normes constructives (architecture contemporaine avec normes environnementales, nouvelles normes de stationnement des vélos, possibilité d'implantation de locaux d'activités et de services en RDC,...).

Pour ces raisons, la rédaction de l'article relatif est revue de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
-	B-1-2-2 – Dispositions particulières • Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée : – les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, – les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. • Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement : – pour l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ; – ou l'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ; – et pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

5. Évolutions de l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En lien avec les modifications évoquées précédemment, mais aussi en prenant en compte la volonté de fonctionnaliser les toitures-terrasses (un PLU ne pouvant interdire ce procédé), l'article réglementant les toitures est revu.

AVANT	APRÈS
B-2-1-1 – Toitures • Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. • Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. • Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, de l'ardoise ou de la tuile mécanique. • L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade. • Les toitures terrasse sont admises à condition : – qu'elles soient végétalisées ou accessibles ou qu'elles se limitent à des volumes secondaires de la construction. • Ces règles ne s'appliquent pas s'ils s'agit : – d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et démontrée. Toutefois, les toitures seront soit plates (toiture-terrasse), soit auront une pente minimum de 35°. – de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. • Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. Les toitures terrasse sont admises à condition : – qu'elles soient végétalisées ou accessibles, – que la construction qui les supporte soit en rez de chaussée, – que leur superficie représente 30% au maximum de l'emprise au sol de la construction.	B-2-1-1 – Toitures • Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. • Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. • Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, de l'ardoise ou de la tuile mécanique. • L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade. • Les toitures terrasse sont admises à condition sous réserve qu'elles soient fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes : – qu'elles soient végétalisées ou accessibles ou qu'elles se limitent à des volumes secondaires de la construction. – dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ; – et/ou agriculture urbaine ; – et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ; – et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée. Ces fonctionnalisations ne sont pas obligatoires pour les petits volumes de moins de 30 m² d'emprise au sol. • Ces règles ne s'appliquent pas s'ils s'agit : – d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et démontrée. Toutefois, les toitures seront soit plates (toiture-terrasse), soit auront une pente minimum de 35°. – de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. • Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. Les toitures terrasse sont admises à condition : – qu'elles soient végétalisées ou accessibles, – que la construction qui les supporte soit en rez de chaussée, – que leur superficie représente 30% au maximum de l'emprise au sol de la construction.

• Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. • Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.	• Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. • Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. • Les dispositifs solaires (thermiques ou photovoltaïques), l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
---	--

6. Évolutions de l'article relatif aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

La commune profite de la procédure pour améliorer la réaction de cet article, notamment compte tenu des opérations d'aménagement envisagées.

AVANT	APRÈS
AU - B-3-3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir • Les aires de stationnement de plus de 4 emplacements doivent être paysagées par exemple par des écrans végétaux qui visent à en atténuer l'impact dans le paysage de la rue. • Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie, il est exigé un arbre de haute tige par 300 m² de ces espaces. • La plantation d'espèces locales sera privilégié. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations). • La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).	AU - B-3-3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir • Les aires de stationnement de plus de 4 emplacements doivent être paysagées par exemple par des écrans végétaux qui visent à en atténuer l'impact dans le paysage de la rue. • Les aires de stationnement de plus de 4 emplacements réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte, notamment, le cycle de l'eau. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles. • Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie, il est exigé un arbre de haute tige par 300 m² de ces espaces. • La plantation d'espèces locales sera privilégié. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations). • La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

7. Ajustements du nombre de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions à destinations de l'habitat

Afin de rationaliser les superficies dédiées au stationnement et ainsi, privilégier les superficies de pleine-terre, le seuil est recalibré.

AVANT	APRÈS
• Construction à destination d'habitat : — Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.	• Construction à destination d'habitat : — Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m²-80 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.

02.10.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À L'ARTICLE RELATIF AUX RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL

Afin de permettre la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics au sein des zones urbaines et à urbaniser, la mention ci-après est introduite. L'objectif est de permettre à ces destinations d'évoluer compte tenu des besoins futurs et des mises aux normes.

AVANT	APRÈS
AU - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la zone AU.	AU - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol - L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la zone AU. - L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de constructions ou installations nouvelles dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nota :

Cette modification concerne uniquement les zones UA, UB, UC UX et AU du PLU.

02.11.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA ZONE A POUR TENIR COMPTE DE LA PROTECTION DES LISIÈRES BOISÉES

En articulation avec le document de planification régionale (SDRIF/SDRIF-E), la présente procédure vient compléter l'article A-1 relatif à l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et l'article A-1-3 relatif aux destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

AVANT	APRÈS
A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.	A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements est interdit, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique à l'exception des cas mentionnés à l'article A - A-1-3.
A-A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition : Les sous-destinations suivantes : (...)	A-A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition : Les sous-destinations suivantes : (...) - Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes : > les bâtiments agricoles, > les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant : - l'accès pour les besoins de la gestion forestière, - le développement économique de la filière bois, - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

02.12.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA ZONE N

En zone N, la commune accueille des constructions existantes édifiées légalement. Ces constructions bénéficient d'une capacité d'extension mesurée et limitée.

Néanmoins, la commune souhaite éviter toute augmentation de la population dans ces zones, y compris dans les zones comprises dans le périmètre du PPRI au sein duquel il est indispensable de limiter les biens et les populations exposés aux risques naturels.

En ce sens, la commune souhaite interdire tout logement nouveau de façon plus explicite.

AVANT	APRÈS
N - A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées à condition : Dans la zone N : • Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, sont autorisées : – l'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière. – les annexes détachées des constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celles-ci, que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol inférieure à 15 m².	N - A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées à condition : Dans la zone N : • Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, sont autorisées : – l'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière. – les annexes détachées des constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celles-ci, que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol inférieure à 15 m². – et à condition qu'aucun logement nouveau ne soit créé. '

02.13.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Modifications de l'annexe relative aux normes de stationnement vélos applicables

En complément des ajustements portés dans le règlement écrit des différentes zones du PLU, l'annexe à laquelle il est fait référence est mise à jour conformément à la Loi.

CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS	CYCLISTES VISÉS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

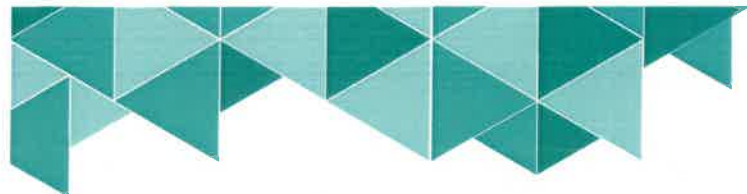
Par ailleurs, pour simplifier la compréhension, les modalités d'application sont ajoutées :

DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS	
Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022	Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement : L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.
1 - Implantation et accessibilité	
Art. R. 113-12 du CCH	Localisation, implantation : Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.
Art. L. 113-19 du CCH	Localisation, implantation : À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	Localisation, implantation : Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.
2 - Équipement des emplacements	
Art. R. 113-12 du CCH	L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
Art. R. 113-16 du CCH	Éclairage et alimentation électrique : Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.
Art. R. 113-16 du CCH	Dispositifs de fermeture sécurisés : Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
Art. R. 113-16 du CCH	Dispositifs de fermeture sécurisés : Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. R. 113-16 du CCH	Abris extérieurs : L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.
3 - Dimensions des allées internes et des emplacements	
Art. 1 ^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022	Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
Art. R. 113-15 du CCH	Contiguïté avec un parking autos / motos : Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.

2. Corrections de l'annexe relative au rappel du code de l'urbanisme

En lien avec la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'annexe faisant un rappel au code de l'urbanisme est mis à jour.

AVANT	APRÈS
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles. (Versions en vigueur avant publication de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous- destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu) Les destinations de constructions possibles sont : • L'exploitation agricole et forestière, ses sous destinations sont les suivantes : – Exploitation agricole, – Exploitation forestière. • L'habitation, ses sous destinations sont les suivantes : – Le logement, – L'hébergement. • Le commerce et les activités de service, ses sous destinations sont les suivantes : – L'artisanat et le commerce de détail, – La restauration, – Le commerce de gros, – Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – L'hébergement et les autres hébergements touristiques, – Le cinéma. • Les équipements d'intérêt collectif et services publics, ses sous destinations sont les suivantes : – Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Les salles d'art et de spectacles, – Les équipements sportifs, – Les autres équipements recevant du public ; • Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ses sous destinations sont les suivantes : – L'industrie, – L'entrepôt, – Le bureau, – Centre de congrès et d'exposition,	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles. (Versions en vigueur avant publication de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous- destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu) Les destinations de constructions possibles sont : • L'exploitation agricole et forestière, ses sous destinations sont les suivantes : – Exploitation agricole, – Exploitation forestière. • L'habitation, ses sous destinations sont les suivantes : – Le logement, – L'hébergement. • Le commerce et les activités de service, ses sous destinations sont les suivantes : – L'artisanat et le commerce de détail, – La restauration, – Le commerce de gros, – Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Les hôtels, – les autres hébergements touristiques, – Le cinéma. • Les équipements d'intérêt collectif et services publics, ses sous destinations sont les suivantes : – Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Les salles d'art et de spectacles, – Les équipements sportifs, – Les lieux de culte, – Les autres équipements recevant du public ; • Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ses sous destinations sont les suivantes : – L'industrie, – L'entrepôt, – Le bureau, – Centre de congrès et d'exposition, – La cuisine dédiée à la vente en ligne.



Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. (Version initiale avant l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous- destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).	Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. (Version initiale avant l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous- destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu). Cet arrêté a été amendé par la suite : décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 31 janvier 2020, puis décret n°2023-195 et arrêté NOR TREL2233598A du 22 mars 2023.
Article 3 La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et le cinéma. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Article 3 La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques et le cinéma. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination «hôtels» recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. La sous-destination «autres hébergements touristiques» recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4 La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.	Article 4 La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Article 5 La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
---	---

3. Suppression de l'annexe relative aux conseils pour la restauration

Les auteurs du PLU avaient prévu une annexe spécifique émanant de l'UDAP 77 pour conseiller les pétitionnaires puissent restaurer leur construction. Cette pièce n'a jamais été annexée au PLU opposable. Il est donc proposé de supprimer cette partie.

AVANT	APRÈS
CONSEILS POUR LA RESTAURATION (Source UDAP 77)	CONSEILS POUR LA RESTAURATION (Source UDAP 77)

02.14.

LA CORRECTION DES ERREURS MATÉRIELLES RELEVÉES

1. Correction concernant les informations en matière d'aléas retrait-gonflement des argiles

AVANT	APRÈS
Cette zone est également concernée : • par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux. • (...)	Cette zone est également concernée : • par un aléa fort important à moyen modéré de risque de retrait gonflement des argiles. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux. • (...)

La nomenclature a été mise à jour, en 2021, lors du nouveau zonage de l'aléa réalisé dans le cadre de la Loi ELAN - exposition du territoire au RGA (BRGM, 2019) par le Service des données et études statistiques et l'Observatoire national des risques naturels (ONRN).

Nota :

Ces ajustements concernent les zones UA, UB, UC, UX, AU1, AU2, A et N.

2. Correction des termes recul et retrait dans les articles 3 'règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques'

Le terme à l'égard des voies, emprises publiques ou limites qui s'y substituent est le recul et non le retrait qui, lui, est le terme concernant les limites séparatives.

Ainsi, la procédure supprime la notion de retrait dans les articles 3 au profit du terme recul.

AVANT	APRÈS
UA, UB, UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (...) Dans la zone UA : • Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement. • Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend. Dans la zone UB et la zone UC : • Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.	UA, UB, UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou limites qui s'y substituent (...) Dans la zone UA : • Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement. • Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend. Dans la zone UB et la zone UC : • Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Nota :

Ces ajustements concernent les zones UA, UB, UC, UX, AU1, AU2, A et N.

3. Suppression de la notion d'habitat collectif

La notion d'habitat collectif n'existe pas dans le code de l'urbanisme. Il convient dès lors d'employer le terme de « plus de 2 logements » émanant du code de la construction et de l'habitat.

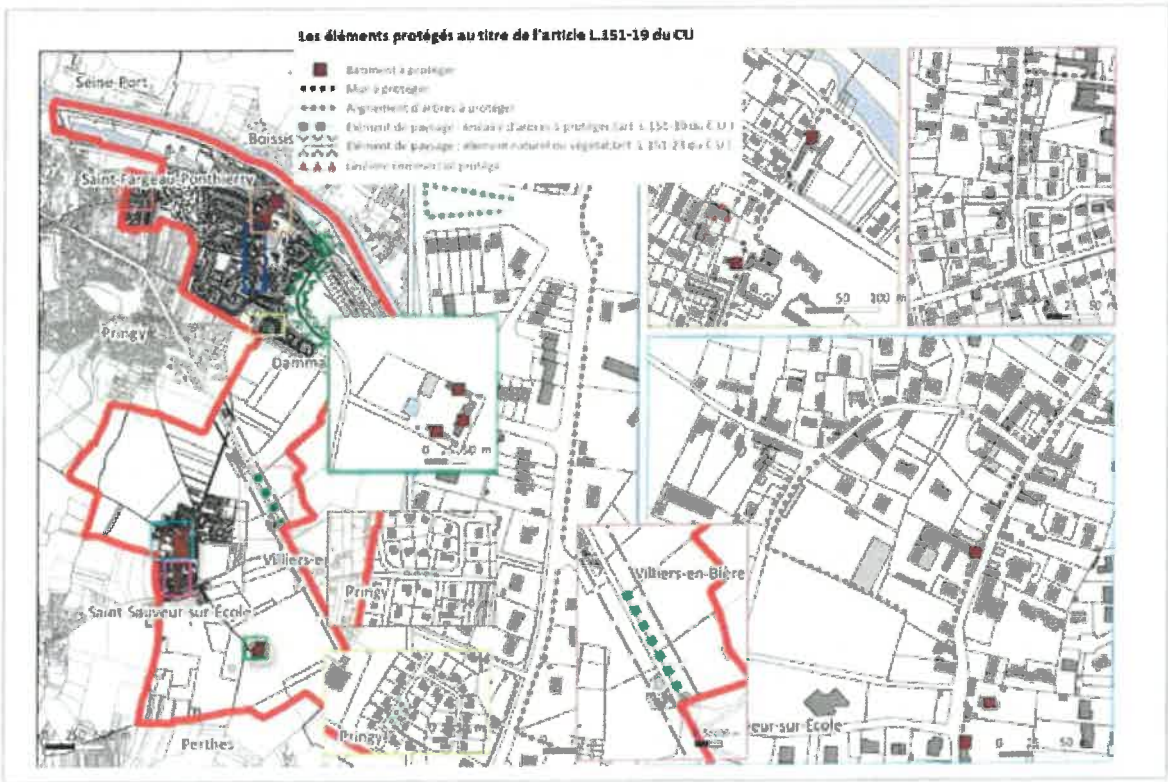
AVANT	APRÈS
AU-C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. • En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune. • Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir les containers, à raison de 0.80 m² par logement. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.	AU-C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. • En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune. • Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif Dans le cas de construction de plus de 2 logements à destination d'habitation, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir les containers, à raison de 0.80 m² par logement. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Nota :

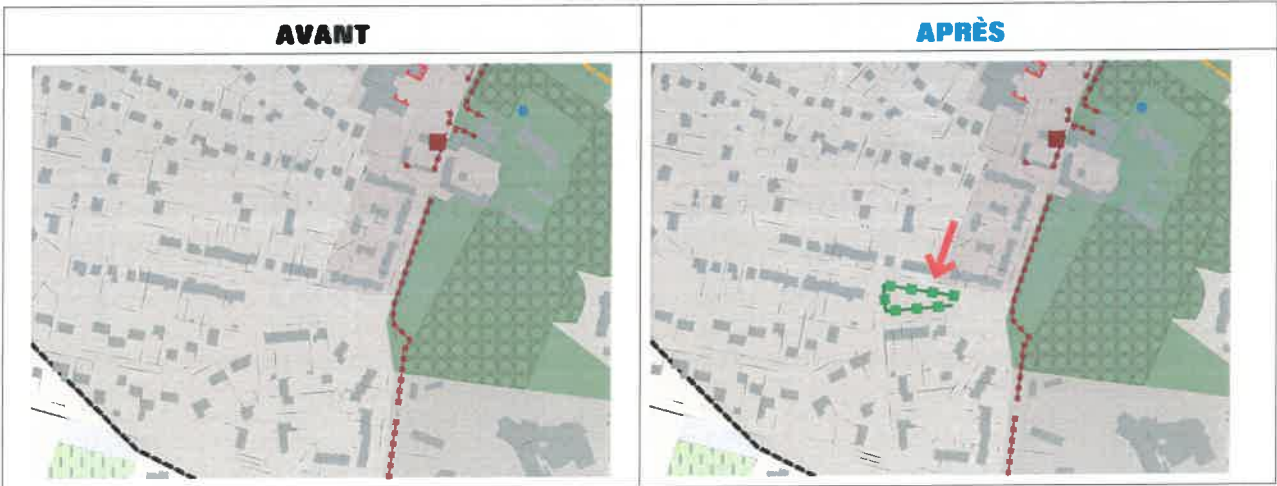
Ces ajustements concernent les zones AU uniquement.

4. Corrections des alignements d'arbres protégés

Lors de la vérification des pièces, la commune a constaté une erreur matérielle concernant trois alignements d'arbres protégés qui ont été intégrés dans le fichier SIG déposé sur le géoportail de l'urbanisme lors de l'approbation du PLU. Or, les règlements graphiques papiers n'ont pas repris ces éléments qui, par ailleurs, ont bien été prévus dans le projet initial comme l'atteste la page 176 du rapport de présentation. La présente procédure entend corriger cette erreur matérielle.



Extrait de la page 176 du PLU approuvé le 7 décembre 2023

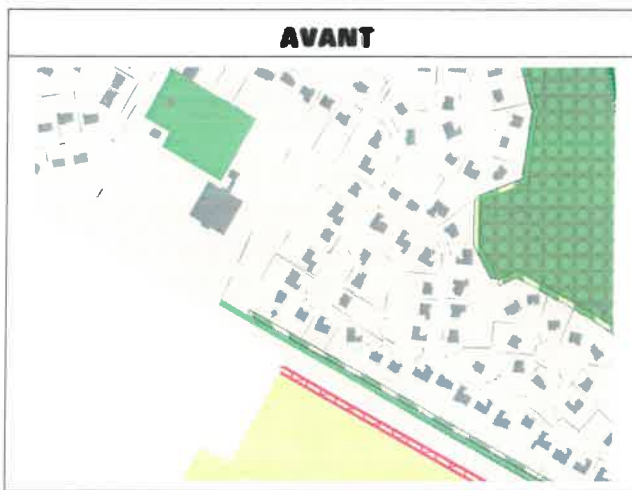


Alignements d'arbres présents sur la rue du Donjon





Alignements d'arbres présents sur la rue de Ponthierry



Alignements d'arbres présents sur l'avenue de Bourgogne



rue du Donjon



rue de Ponthierry



avenue de Bourgogne

03.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 (PIÈCE N°3)

Suite à un intérêt porté par un aménageur local, un travail de réflexion amont a été opéré dès l'approbation du PLU en 2023 en lien avec la ville.

Les premières esquisses ont permis à la commune de constater que le dessin de l'OAP n°2 du PLU laissait apparaître des contraintes techniques rendant quasi infaisable toute opération compte tenu, notamment, des aspects programmatiques souhaités.

En effet comme le montrent les schémas suivants, les contraintes du règlement écrit et du dessin de l'OAP conduisent nécessairement le projet à s'inscrire en contradiction avec les règles d'accessibilité qui s'imposent pourtant à tout opérateur. Ils entraînent également une concentration des aires dédiées au stationnement altérant profondément le cadre de vie et paysager de la future opération.

Nécessité de Modifier l'OAP

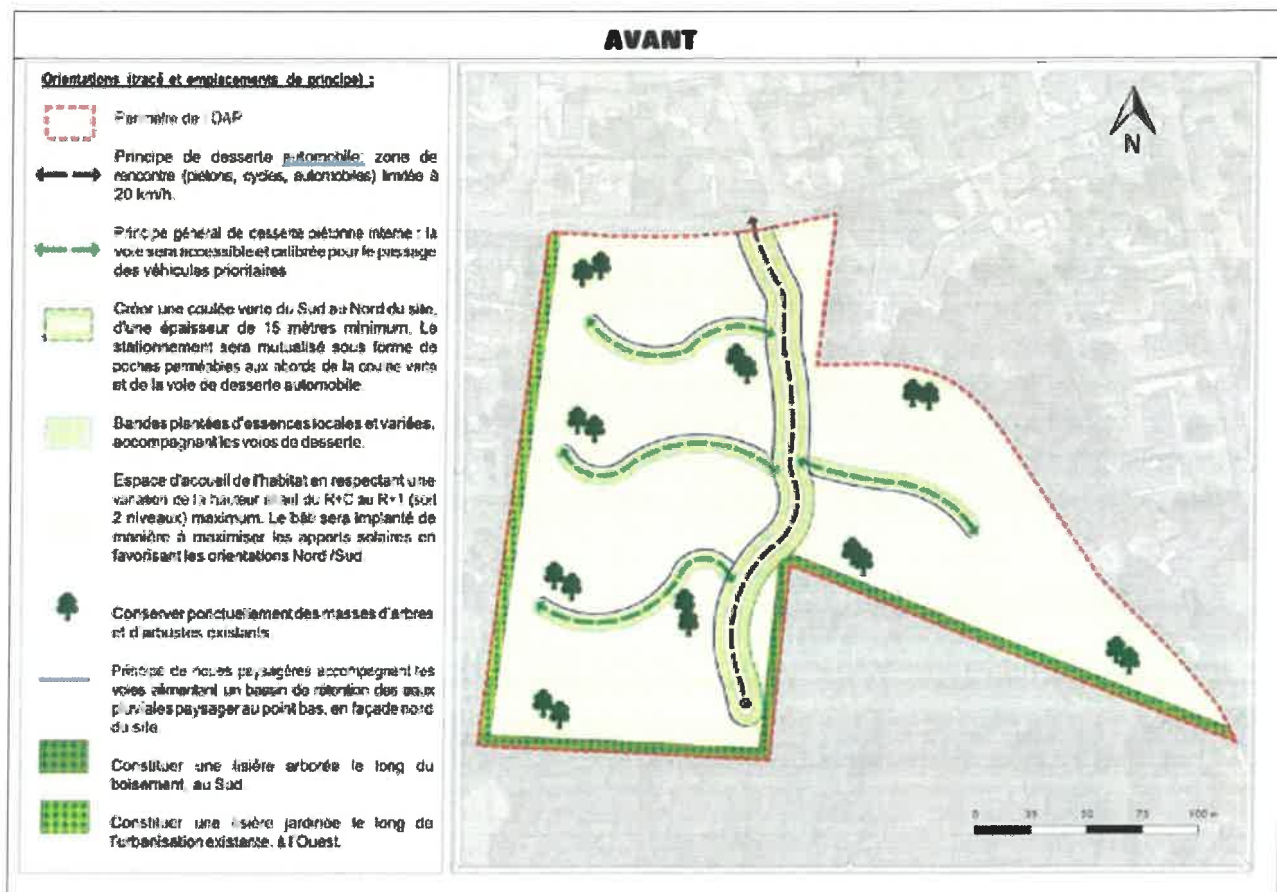
- Revoir le principe de desserte automobile et piétonne pour permettre une meilleure accessibilité des lots (collectes déchets, déménagement, accessibilité handicapée...)
- Adapter les règles de stationnement en intégrant des espaces dédiés au sein des parcelles, tout en préservant et valorisant le mail paysager.



Accessibilité handicapée (arrêté 24dec 2015) :
Pour les maisons individuelles, la place de stationnement doit être aménagée à une distance inférieure ou égale à 30 m de l'accès à celle-ci.



45 Terrains à bâtir +65 logements sociaux (90+ 65) :
155 places (soit 3900 m² de stationnement nécessaire)



Par ailleurs, le fait que l'opération doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble a constitué une contrainte, les très nombreux propriétaires de la partie Ouest n'étant pas tous enclins à vendre leur(s) tènement(s) foncier(s) à ce jour.

Or, la commune doit nécessairement s'inscrire dans des objectifs de production de logements notamment du fait des documents régionaux et communautaires.

Ainsi, les ajustements opérés ont consisté à permettre la réalisation de l'opération d'ensemble en une ou plusieurs tranches, mais coordonnées par l'OAP.

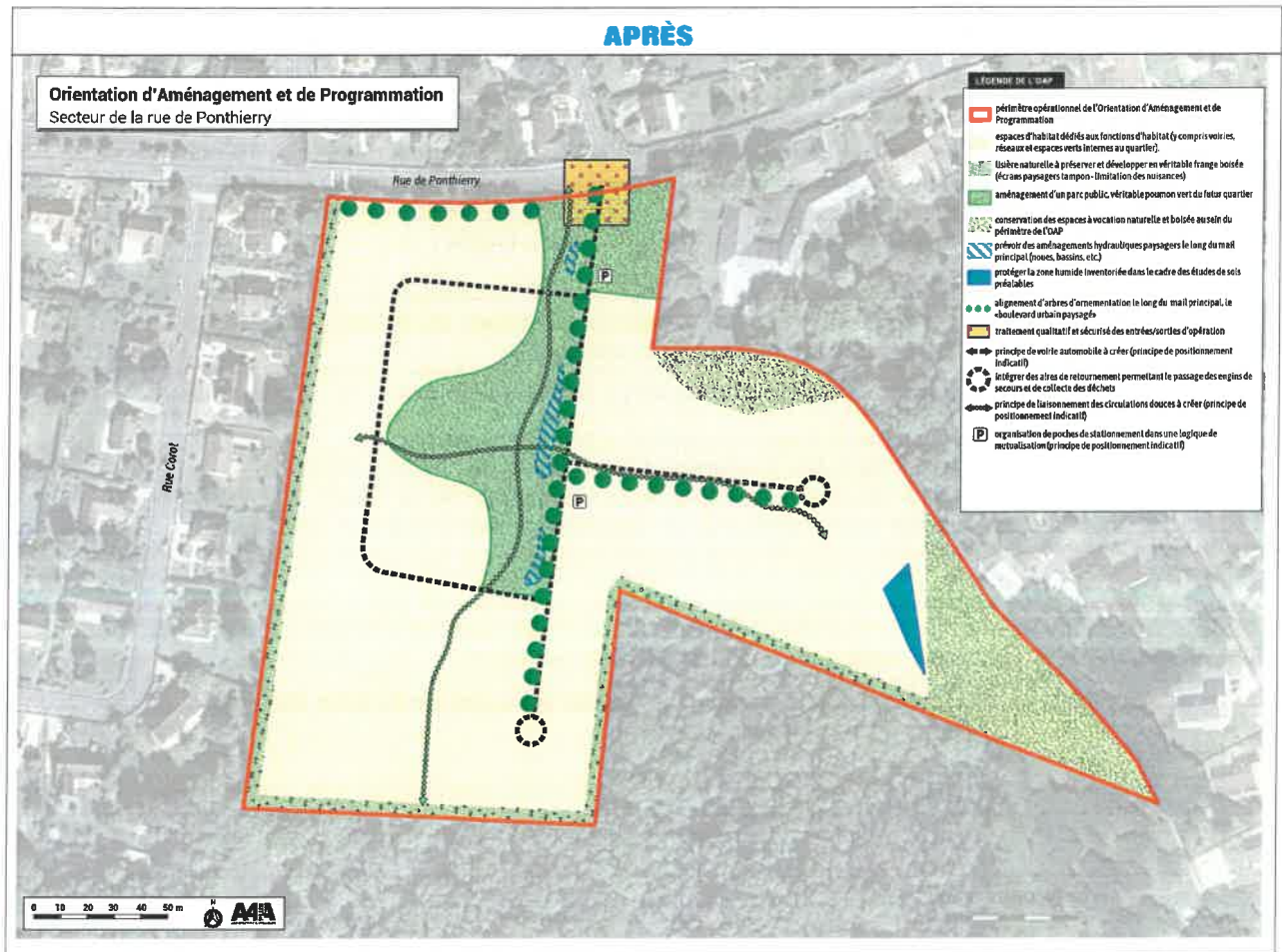
En outre, la démultiplication des dessertes piétonnes devant nécessairement être accessibles et calibrées pour le passage des véhicules prioritaires constitue un lourd frein à l'économie du projet, sans compter l'impact sur le paysage. Chaque artère créée va nécessairement consommer du foncier inutilement compte tenu des aires de retournement obligatoires.

Les compléments introduits par la nouvelle rédaction de l'OAP vient à apporter une plus-value en matière de préservation de l'environnement et du cadre de vie.

Selon les principes des mesures ERC (éviter-réduire-compenser), les relevés sur la partie Est ont permis de vérifier si le secteur était assujéti à une zone humide (l'améteur maîtrisant ces emprises foncières contrairement à la partie Ouest). Les études ont ainsi permis d'identifier une zone humide avérée qui est reportée dans le schéma de l'OAP (tout comme sur le règlement graphique du reste). En ce sens, le projet de modification s'inscrit dans les mesures d'évitement que l'OAP opposable n'avait pas identifié.

Par ailleurs, la nouvelle OAP introduit la mise en place d'un véritable poumon vert au cœur de la zone de projet à l'interface de la tranche A et B qui doit devenir un point de rencontre où converge un maillage de

mobilité douce.



Annexe II

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ? ☐ Oui ☒ Non, la zone AU2 a été ouverte à l'urbanisation par le PLU en vigueur
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Sans objet
Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? ☒ Oui, dans l'évaluation environnementale initiale ☐ Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Sur le secteur de la zone AU2, approfondissement des points suivants dans la version approuvée du PLU : - Analyse de l'état initial de l'environnement et enjeux (milieux naturels) ; - Analyse des incidences sur les milieux naturels et explicitation des mesures ERC ; - Précisions : dans quelle mesure l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 constitue la solution présentant le moindre impact environnemental par rapport aux autres secteurs envisagés. Cf. rapport de présentation « 77040_rapport_2_20231207.pdf », pages 142 à 150, 197, 198, 208, 210 à 212 Site internet de la commune : www.mairie-boissise-le-roi.fr/vos-services/urbanisme/urbanisme/ Géoportail de l'Urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Sans objet
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Sans objet
- de déclasser un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Sans objet
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Sans objet
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Sans objet

Annexe II

- de créer de nouvelles protections environnementales ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Sans objet
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Sans objet
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Sans objet
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Sans objet
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Sans objet
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Sans objet
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les effets
Sans objet

Annexe II

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Sans objet
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Sans objet
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Sans objet
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve instituée en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	PPRI Vallée de la Seine (2002) – SUP PM1
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet mais présence de : - servitudes I4 pour lignes RTE - servitudes I1 et I3 pour canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	2 SIS sur la commune (une ancienne carrière et une ancienne blanchisserie), mais ne faisant pas l'objet de servitudes.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Sans objet
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Sans objet
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Périmètres de protection MH – SUP AC1 - Eglise et Château de Boissise - Ancienne usine Leroy à Saint Fargeau
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	A l'appui des enveloppes d'alerte de ZH de la DRIEAT, des ZH potentiellement humides relevées par l'association Seine-et-Marne Environnement (2015) et l'étude de prélocalisation des zones humides réalisée en 2011 dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce, l'inventaire des ZH du territoire a été mené en 2019 par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents.

Annexe II

			Cet inventaire a été actualisé en 2022 dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Orgenoy. L'ensemble de ces zones humides est protégé par le PLU en vigueur.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	A l'échelle régionale, un réservoir de biodiversité régional a été identifié : il s'agit du Bois Seigneur traversé par la rivière Ecole sur les communes voisines, repéré au SRCE. Sont également répertoriés dans le SRCE trois corridors d'intérêt régional : - le corridor alluvial de la Seine, sa ripisylve - le corridor herbacé à fonctionnalité réduite de la prairie Malécot et des quartiers du Jardinnet et de la Butte - le corridor herbacé à fonctionnalité réduite passant par le bois Seigneur et la RD 24 à Orgenoy. A l'échelle locale, les réservoirs locaux sont la prairie Malécot et le Bois Malécot. D'autres corridors sont importants pour le maintien de la biodiversité à l'échelle locale : le ru Mare aux Evées et des cours d'eau intermittents sur le plateau dont celui présent à l'est d'Orgenoy. Certains plus petits éléments sont à préserver, faisant à la fois office d'habitat et de vecteur de déplacement des espèces : - les mares et mouillères du plateau - les haies, arbres d'alignement ou arbres isolés - les espaces agricoles du Petit Clos et de la Pierre Frite - les boisements aux abords du village - la friche arborée au sud du stade d'Orgenoy - les jardins, vergers et parcs intra-muros - les chemins ruraux enherbés - un habitat ancien ou récent mais proposant des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	- Znieff type1 n°110020022 « Prairie de Malécot » - Znieff type1 n°110620110 « Mares et Mouillères de La Plaine De Bière »
Un espace naturel sensible prévu à l'article L.113-8 du code de l'urbanisme	☒	☐	Espace Naturel Sensible de la Prairie Malécot
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Sans objet
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1	☒	☐	L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de 53,9 hectares soit 7,6% du territoire :

Annexe II

du code forestier			- le Bois Seigneur (12,8 ha) - le Bois Malécot (35,8 ha) - les parties boisées du parc du château de Boissise-le-Roi (3,3 ha) - boisement au lieu-dit « Les Buttes » (1,3 ha) - un alignement d'arbres au bord de la RD 607 (2760 m²) qui se prolonge sur le plateau perpendiculairement à cette voie en deux parties (2476 m² et 1058 m²).
Autre protection	☒ ☒	☐ ☐	Réserve de Biosphère pour le secteur de la Prairie Malécot Servitudes pour la protection des eaux potables et minérales (AS1) : - périmètres de protection rapprochée et éloigné et captage abandonné « des Buttes » - périmètre de protection éloigné du captage de Villiers-en-Bière (captage sur la commune de Villiers-en-Bière) - périmètre de protection rapprochée du captage de Boissise-la-Bertrand (plus d'arrêté en vigueur)
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Sans objet
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Sans objet
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par le PPRI Vallée de la Seine
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par les servitudes I4, I1 et I3
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par les SIS
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Sans objet
Autre protection	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par les servitudes pour la protection des eaux potables AS1

Annexe II

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Sans objet. Les plus proches protections de ce type sont à environ 2 km au sud-est de la commune : « Massif de Fontainebleau » (ZSC - Directive Habitat et ZPS - Directive Oiseaux).
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve instituée en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Sans objet
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Sans objet
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	- Zone UE concernée par les périmètres de protection MH (SUP AC1) Eglise et Château de Boissise - Zone AU2 située à 200 mètres
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☒	- Secteurs de la MS1 non concernés par les zones humides protégées au PLU. - La 1 ^{ère} tranche (Est) de la zone AU2 a fait l'objet de prospections en novembre 2024 qui ont déterminé la présence d'une petite zone humide de 235 m ² dans la partie Est de la zone AU2 (reportée sur le plan de zonage et l'OAP sectorielle)
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par les réservoirs et corridors écologiques régionaux et locaux identifiés
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par les Znieff du territoire
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par l'ENS de la Prairie Malécot
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Sans objet
D'un espace boisé classé prévu à	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par les

Annexe II

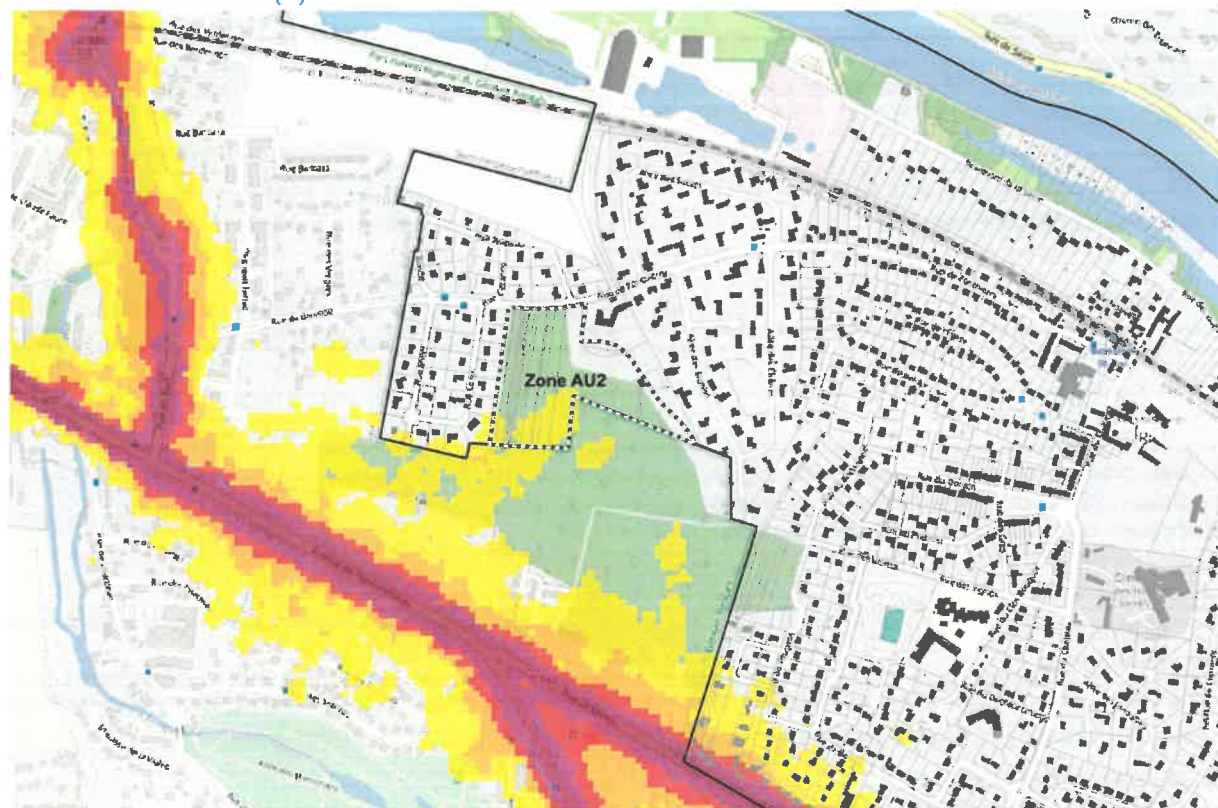
l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier			EBC du PLU
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par de tels secteurs ou linéaires ou ponctuels
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par de tels secteurs ou linéaires ou ponctuels
Autre protection	☐	☒	Secteurs de la MS1 non concernés par la Réserve de Biosphère du secteur de la Prairie Malécot

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☒ Oui
☐ Non

Si oui, précisez :

Dans le cadre de cette modification simplifiée, seule la zone AU2 est concernée dans sa partie Sud-Ouest par une zone (matérialisée en jaune) exposée aux bruits des RD907 et RD142 pour le seul indicateur Lden entre 55 et 60 dB(A).



(source : carte « A Lden » des cartes de bruits stratégiques de 4^{ème} échéance des grandes infrastructures ferroviaires et des grandes infrastructures autoroutières et routières situées en Seine-et-Marne)

Remarque : le secteur n'est pas concerné par les zones exposées au bruit pour l'indicateur Ln (carte « A Ln »), ni par les cartes de dépassement de valeurs limites (cartes « C Lden » et « C Ln »).

Annexe II

6. Auto-évaluation
L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné – et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
<i>Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).</i>
7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Début juillet 2025
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
Sans objet
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique ☐ Oui ☒ Non
- participation du public par voie électronique ☐ Oui ☒ Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser lesquelles
Sans objet
- autre, préciser les modalités
- Mise à disposition du projet de modification simplifiée et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées, accompagnés d'un registre permettant au public de faire part de ses observations à la mairie de Boissise-le-Roi pendant une durée d'un mois. - Publication des modalités de mise à disposition dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, et affichage en mairie de Boissise-le-Roi au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée. - Information du public sur le site internet de la commune et supports de concertation affichés en mairie. - Concertation publique depuis le 31 octobre 2024. - Réunion publique d'information le 18 janvier 2025.

Annexe II

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	☒
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	☐
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
Étude de délimitation de zone humide (zone AU2) - décembre 2024		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus (personne publique responsable)			
Fait à	Boissise-le-Roi	le,	11/07/2025
Nom	CHAGNAT	Prénom	Véronique
Qualité	Maire de Boissise-le-Roi		
Signature			