

COMMUNE DE LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX



# Modification n°1 du PLU de Lumigny-Nesles- Ormeaux

---

## **Notice de présentation**

30/03/2023

# Sommaire

<b>1. Objets de la modification</b> .....	<b>2</b>
a. Rappel de l'historique du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux.....	2
b. Les objectifs de la présente modification.....	2
c. Evaluation environnementale :.....	3
<b>2. Justification de la procédure de modification</b> .....	<b>4</b>
a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification du PLU .....	4
<b>3. Déroulement de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>6</b>
a. Le projet est engagé par la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.....	6
b. Notification du projet auprès des personnes publiques associées.....	7
c. Déroulement de l'enquête .....	7
d. Approbation de la modification .....	8
<b>4. Le projet de modification du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux</b> .....	<b>8</b>
a. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx.....	9
b. Evolution du règlement graphique (zonage).....	11
c. Évolution du règlement écrit.....	11
d. Introduction d'une OAP « ZAC Sources de l'Yerres » .....	22
e. Inscription de deux emplacements réservés.....	24
f. Modification du règlement écrit de la zone 2AUx .....	26

# 1. Objets de la modification

## a. Rappel de l'historique du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux

- Prescription de l'élaboration du PLU le 05 mars 2002, arrêté le 18 février 2005 et approuvé le 09 décembre 2005 par délibération du Conseil municipal ;
- Modification n°1 approuvée le 20 janvier 2010 ;
- Modification n°2 approuvée le 5 novembre 2015 ;
- Révision générale du PLU prescrite le 17 mars 2017, arrêtée le 04 décembre 2018 et approuvée le 11 février 2020 ;
- Révision allégée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2022 ;
- **Modification de droit commun n° 1 du PLU prescrite le 11 juin 2022 par délibération du Conseil municipal et le 08 octobre 2022 et par arrêté municipal.**
- Révision générale du PLU prescrite délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2023.

## b. Les objectifs de la présente modification

La Commune a approuvé son document d'urbanisme le 11 février 2020. Elle a inscrit en zone 2AUx un secteur en extension à destination principale d'activités.

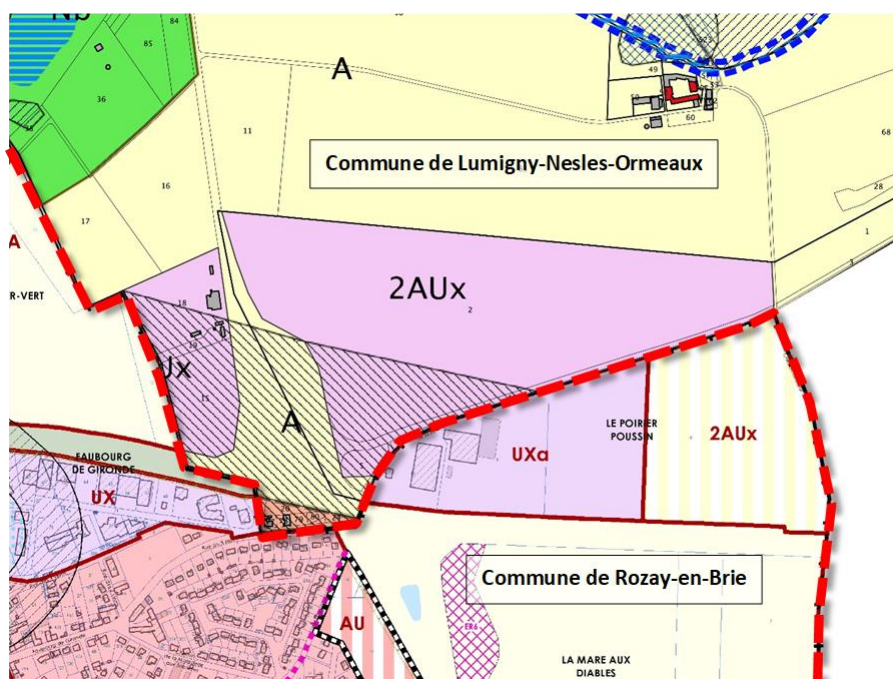
Ce secteur 2AUx est concerné depuis 2014 par le périmètre de création de la ZAC des Sources de l'Yerres, modifié le 22/09/2021. Ce périmètre de ZAC comprend également un secteur classé en 2AUx au PLU de Rozay-en-Brie.

La ZAC des « Sources de l'Yerres » est un projet d'aménagement du territoire menée par la Communauté de communes Val Briard, compétente en matière de développement économique sur le territoire. Afin de mettre en oeuvre l'aménagement de cette ZAC à vocation d'activités, il est envisagé une ouverture à l'urbanisation des zones 2AUx sur les communes de Rozay-en- Brie et de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

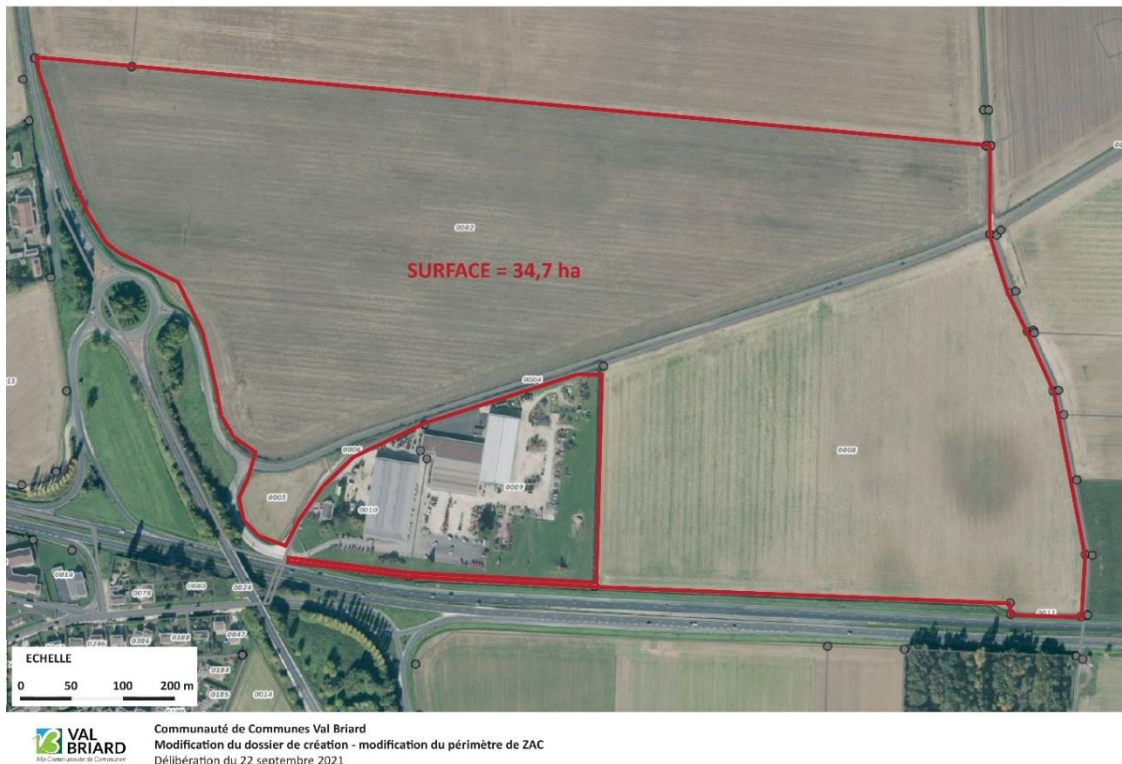
Sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux, la zone 2AUx représente une superficie d'environ 21ha, elle se situe au sud de la commune, au nord de la RN4, au nord de l'entreprise Payen.

La zone 2AUx correspond à une zone d'extension intercommunale, à urbaniser à long terme, à destination principale d'activités.

Plan de zonage assemblé du PLU de Rozay-en brie et du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux



Périmètre de la ZAC « Sources de l'Yerres »  
Création par délibération communautaire le 23 juin 2014  
Modification du périmètre par délibération communautaire le 22 septembre 2021



Conformément aux dispositions du règlement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra s'effectuer après modification, révision du PLU ou déclaration de projet portant mis en comptabilité.

**En conséquence, il convient de procéder à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Lumigny-Nesles-Ormeaux dont l'objet est :**

- **D'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx,**
- **De définir un règlement écrit et graphique adapté et cohérent avec le règlement de la commune de Rozay-en-Brie,**
- **D'introduire une orientation d'aménagement et de programmation.**
- **D'inscrire deux emplacements réservés, au bénéfice de la Communauté de Communes Val Briard, destinés à créer des continuités piétonnes entre la RD 201 et le chemin existant vers Rozay ainsi que le long de la RD 201 vers Nesles.**

**L'objectif est d'assurer une cohérence et une similitude des dispositions réglementaires entre les deux PLU, pour harmoniser les prescriptions à l'échelle de la ZAC.**

### **c. Evaluation environnementale :**

La procédure d'évaluation environnementale du projet de modification de PLU est régie par l'article R104-12 du code de l'urbanisme :

Article R104-12 du Code de l'Urbanisme :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

**3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-12 mentionnées ci-dessus, et celles des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme, la Commune a saisi l'Autorité Environnementale pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification du plan local d'urbanisme. À cet effet, elle a transmis à cette dernière un dossier comprenant :

- 1° Une description des évolutions apportées au plan local d'urbanisme ;
- 2° Un exposé décrivant notamment :
  - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ;
  - b) L'objet de la procédure d'évolution ;
  - c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
  - d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R.104-34 sont mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

## **2. Justification de la procédure de modification**

---

### **a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification du PLU**

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44, et L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article L.153-36 du Code de l'urbanisme :**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

#### **Article L.153-37 du Code de l'urbanisme :**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

#### **Article L.153-38 du Code de l'urbanisme :**

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Modification du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

#### Article L.153-39 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

#### Article L.153-40 du Code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

#### Article L.153-40-1 du Code de l'urbanisme :

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

#### Article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

#### Article L.153-42 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

#### Article L.153-43 du Code de l'urbanisme :

« À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

#### Article L.153-44 du Code de l'urbanisme :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26. »

#### Article L.153-47 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ». [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

#### **La procédure de modification de droit commun du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux est retenue dans la mesure où les évolutions détaillées ci-après :**

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**Le présent projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx. En l'espèce, la date de référence pour le calcul du délai des neuf ans visés à l'article L.153-31 est celle de la dernière révision du PLU, soit le 11 février 2020. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx pourra se faire via une procédure de modification à condition que la décision de la Commune intervienne avant la fin de ce délai.**

Par ailleurs, la procédure de modification du PLU est retenue dans les cas édictés à l'article L153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

### **3. Déroulement de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme**

---

#### **a. Le projet est engagé par la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire de la commune qui établit le projet de modification (art. L153-37 du Code de l'urbanisme). Une délibération de la commune autorise le lancement de la procédure de modification du PLU (art. L153-38 du Code de l'urbanisme).

## b. Notification du projet auprès des personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci disposeront d'un délai d'un mois pour émettre leurs avis, qui seront joints au dossier d'enquête publique.

## c. Déroulement de l'enquête

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement). L'enquête publique est organisée et conduite par le Maire de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux. Le commissaire-enquêteur titulaire ainsi que son suppléant sont désignés par le Président du Tribunal Administratif de Melun.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, et précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête est publié dans la presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de cette dernière. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours.

Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° **La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative** relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que



**la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête** et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis** sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code forestier.

#### Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier rencontre ensuite sous huitaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et tenus librement consultables pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

### **d. Approbation de la modification**

La modification du document est approuvée par délibération de l'organe délibérant de la commune après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire-enquêteur. Des mesures de publicité légales suivent l'approbation de la modification (affichage et publication de l'acte).

## **4. Le projet de modification du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux**

---

La mise en œuvre de la ZAC « Sources de l'Yerres » comprise en partie sur le secteur 2AUx ainsi que la commercialisation des lots à vocation économique nécessitent la modification du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux

La zone 2AUx correspond à une zone d'extension intercommunale, à urbaniser à long terme, à destination principale d'activités.

**Le projet de modification du PLU a pour objet :**

- **L'ouverture de la zone 2AUx à l'urbanisation,**
- **La définition d'un règlement adapté au zonage,**
- **L'introduction d'une orientation d'aménagement et de programmation,**
- **L'inscription d'un emplacement réservé, au bénéfice de la Communauté de communes Val Briard, destiné à créer la continuité piétonne entre la RD 201 et le chemin existant vers Rozay.**
- **L'inscription d'un emplacement réservé, au bénéfice de la Communauté de communes Val Briard, destiné à créer une continuité douce le long de la RD 201 vers Nesles.**

La présente notice vise donc à faire état des différentes modifications apportées aux pièces du PLU concernées par la procédure (règlement écrit et zonage) en rappelant, d'une part, les dispositions en vigueur avant la modification, puis, d'autre part, en exposant les dispositions issues de la modification.

## a. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx

- **Engager une démarche opérationnelle sur un site identifié et planifié depuis plusieurs années pour accueillir des activités économiques :**

Les documents d'urbanisme ont identifié le site en bordure de RN4 comme étant un site stratégique pour le développement économique du territoire :

- En 2013, à l'échelle de la région, le SDRIF (Schéma Directeur de la région Ile de France) a identifié le site en bordure de RN4 comme un **secteur d'urbanisation préférentielle**. Le projet de ZAC économique est compris sur ce secteur, situé en limite des communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux.
- En 2014, la ZAC « Sources de l'Yerres » est créée et doit permettre d'accueillir des activités à caractère productifs type PME/PMI et des activités de grands-comptes.
- Avant sa révision, le PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux approuvé en 2010, avait identifié en partie ce secteur en zone AUx « zone non encore équipée et destinée à recevoir des implantations industrielles, artisanales, de logistique, commerciales ou de bureaux et services ». Aujourd'hui, le PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux confirme ce positionnement stratégique et identifie l'ensemble du secteur en zone 2AUx à vocation d'activités.
- Enfin, en 2018, la Communauté de Communes Val Briard prend la compétence pour le développement économique de zone d'activités « Sources de l'Yerres ». Dans un souci de continuité, elle poursuit la mise en œuvre des différentes opérations d'aménagements lancées sur les sites économiques et notamment la reprise de la ZAC des « Sources de l'Yerres ».

L'aménagement de la zone d'activités a pour objectifs de :

- Poursuivre l'accueil des entreprises sur un site qui présente, à ce jour, une seule activité et faciliter leur installation en proposant une souplesse du découpage parcellaire ;
- Conforter la visibilité et l'accessibilité des grands-comptes aux abords de la RN4 et de la RD201 ;
- Maintenir un secteur à vocation d'équipements en entrée de zone ; En effet, la collectivité souhaite accueillir les entreprises et les actifs dans de bonnes conditions. C'est pourquoi, la zone prévoit d'aménager un espace de covoiturage, une desserte réservée au réseau de transports collectifs, des équipements et des services à destination des employés de la zone et des actifs ;
- De relier cette zone d'avantage dans le tissu urbain avec notamment l'amélioration des conditions de circulations douces. La zone prévoit des aménagements piétons et cyclables sécurisés ainsi que la création d'une piste cyclable jusqu'au bourg de Rozay-en-Brie.

- **Répondre à la dynamique économique favorable en proposant une offre foncière ciblée et maîtrisée :**

Le territoire de la Communauté de Communes Val Briard ne dispose que d'une seule grande zone d'activités à vocation logistique, la ZA Val Bréon, complétée par plusieurs petites zones d'activités artisanales ponctuelles.

Le développement de la zone d'activités sur les communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux est l'opportunité de proposer une zone d'activités « mixte » comportant à la fois des macrolots destinés aux grands comptes et des petits lots destinés aux petits et moyennes entreprises.

En effet, la CC Val Briard se constitue un patrimoine économique maîtrisé et ciblé, d'une part pour équilibrer l'offre économique sur le territoire et, d'autre part, pour proposer toutes les typologies d'activités. Pour cela, 3 sites principaux sont en cours de projet :

- L'extension de la ZA Val Bréon à vocation mixte sur la commune de Châtres.
- L'extension de la zone d'activités des sites « Frégy et Bertaux » à vocation artisanales et commerciales sur la commune de Fontenay-Trésigny.
- L'aménagement de la zone d'activités Sources de l'Yerres, à vocation à accueillir des activités productives, des PME/PMI et de l'industrie.

→ **Le dossier de création de ZAC du parc d'activités Sources de l'Yerres a permis de démontrer :**

**Que ce site est d'une grande importance pour la collectivité :**

- ce parc d'activités, identifié à l'échelle régionale (SDRIF), accueille actuellement une seule entreprise ; son positionnement géographique le long de la RN4 est stratégique ;
- l'implantation d'entreprises nouvelles sur le territoire source d'emplois et d'accueil de nouveaux actifs ;
- la commune de Lumigny-Nesles Ormeaux a prévu l'aménagement de ce site dans le cadre d'une opération d'aménagement dans son PLU, en concertation avec la Communauté de Communes ;
- la Communauté de Communes a réalisé depuis plusieurs années de nombreuses études pour la faisabilité de l'aménagement progressive, rationnelle et mesurée de ce site.

Que la Communauté de Communes Val Briard mène une **politique de développement économique harmonieuse** :

- les espaces communautaires voués à l'activité économique évoluent de façon complémentaire entre eux, et de manière rationnelle par rapport à leur environnement (accessibilité, surfaces disponibles) ;
- la collectivité est consciente de la nécessité d'anticiper son développement afin de ne pas le subir.

**Par conséquent, eu égard :**

- **à la pénurie de foncier pour permettre le développement des entreprises endogènes et l'accueil de nouvelles entreprises ;**
- **au positionnement géographique stratégique du secteur ;**
- **à la complémentarité entre les ZA communautaires et les alentours, au regard des entreprises ciblées ;**
- **à la nécessité des collectivités d'anticiper le développement pour ne pas le subir ;**
- **à la volonté de la collectivité d'aménager de façon progressive et maîtrisée le site, à long terme et sur une surface totale rationnelle ;**

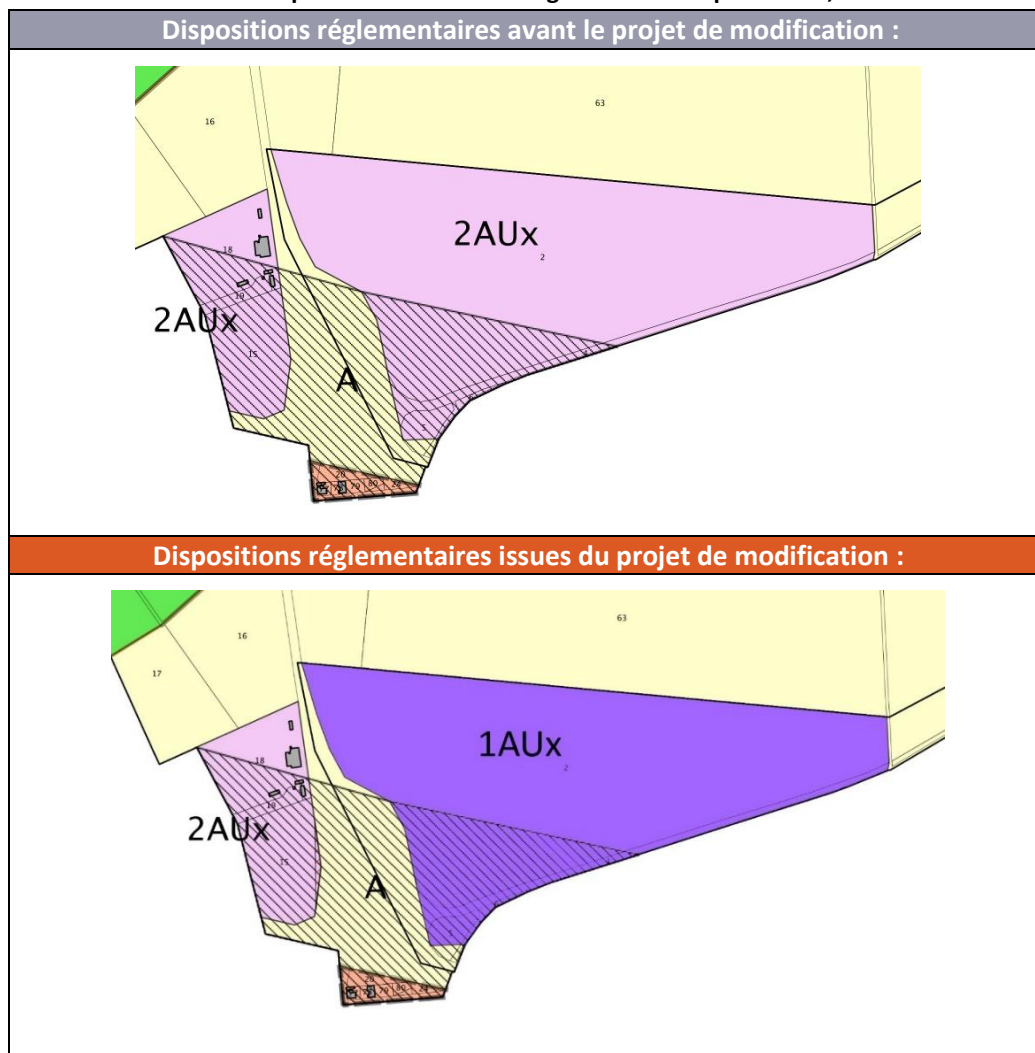
**Il est utile et nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx correspondant au périmètre de la ZAC « Sources de l'Yerres ».**

## b. Evolution du règlement graphique (zonage)

La modification du zonage concerne l'évolution de la zone 2AUx, fermée à l'urbanisation en zone 1AUx, ouverte à l'urbanisation.

L'indice 1AUx est un nouveau zonage introduit au règlement.

La surface de la zone concernée par l'évolution du zonage reste identique soit 21,4 ha.



## c. Évolution du règlement écrit

L'évolution du règlement écrit concerne l'introduction de nouvelles règles adaptées au zonage 1AUx.

Les dispositions réglementaires issues du projet de modification applicable à la zone 1AUx sont telles que :

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES

[...]

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA
- la zone UB référée au plan par l'indice UB

4 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU
- la zone 1AUx référée au plan par l'indice 1AUx
- la zone 2AUx référée au plan par l'indice 2AUx
- la zone A référée au plan par l'indice A
- la zone N référée au plan par l'indice N

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES NATURELLES**

[...]

Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone 1AU zone à urbaniser
- Zone 1AUx zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté intercommunale « Les Sources de l'Yerres » à vocation d'activités économiques
- Zone 2AUx zone à urbaniser différée à vocation d'activités
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx**

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont la vocation actuelle est principalement naturelle, mais dont la situation au regard du schéma directeur régional présente l'opportunité d'une urbanisation vouée, à court terme, aux activités économiques.

La zone 1AUx est une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Sources de l'Yerres » à vocation dominante d'activités économiques à caractère industriel, artisanal, d'entreposage, de commerce de gros et de services.

Les entrepôts logistiques ne pourront pas être admis dans ce secteur.

L'urbanisation de la zone doit se faire dans le cadre du schéma d'aménagement cohérent de la ZAC, ainsi que dans le respect du présent règlement, de l'OAP « ZAC des Sources de l'Yerres » inscrite au Plan Local d'Urbanisme ainsi que du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC des Sources de l'Yerres.

La zone est également concernée par un périmètre de création de ZAC, annexé en pièce xx du PLU.

Les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (joint en annexe), relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

### **SECTION I**

#### ARTICLE 1AUx.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**1.1 Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 1AUx.1.2.**

**1.2 Sont soumis à conditions :**

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Constructions à destination d'habitation :

- Logements, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'ils soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et de gardiennage des équipements implantés sur le terrain, et sous réserve que le logement soit inséré dans les bâtiments liés à l'activité.

Constructions à destination de commerce et d'activité de service :

- Commerce de gros.
- Artisanat et commerce de détail, sous réserve que l'activité commerciale soit liée à l'activité artisanale développée sur place.
- Restauration.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elle soit liée aux activités autorisées au sein de la zone (par exemple une conciergerie).

Constructions à destination d'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 (équipements techniques liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie et aux télécoms).
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (médecine du travail, centre de formation, par exemple).
- Equipements sportifs

Constructions à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire :

- Industries.
- Entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité industrielle développée sur place.
- Bureaux.

### **1.3 Sont par ailleurs admis au sein de la zone les occupations et utilisation du sol suivant :**

L'aménagement et l'extension, ainsi que le changement de destination, des constructions existantes et leurs annexes dans la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L111.3 du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure. L'équilibre des déblais/remblais est obligatoire pour toute implantation de bâtiment.

Les activités relevant de la réglementation des installations classées, ainsi que leurs extensions, sous réserve que leurs périmètres de protection n'engendrent pas d'inconstructibilité au sein de la zone et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec la destination de la zone, les infrastructures existantes et la protection de l'environnement.

#### ARTICLE 1AUx.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

##### **2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **2.2 - Majorations de volume constructible.**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).**

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 1AUX.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à 70% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres maximum jusqu'au point le plus haut de la construction (hors cheminée, antennes et autres équipements de superstructure) mesurée depuis le point le plus haut du terrain naturel.
- La hauteur est limitée à 12 mètres maximum jusqu'au point le plus haut de la construction (hors cheminée, antennes et autres équipements de superstructure), mesurée depuis le point le plus haut du terrain naturel, pour toutes les constructions nouvelles situées dans la zone de gradation indiquée à l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » (bande de 150 mètres calculée à partir de la limite nord du périmètre de la ZAC). Le plan réglementaire de la ZAC indiquera précisément les lots impactés par cette zone de gradation.

#### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les nouvelles constructions et les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal doivent être implantés par rapport aux voies et emprises publiques avec un recul minimum de 7 mètres mesuré depuis la limite de l'espace public ou privé.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, le recul minimum de 7 mètres est applicable par rapport à au moins l'une des voies bordant le terrain. Dans ce cas, l'implantation de la construction par rapport aux autres voies bordant le terrain pourra être soit à l'alignement, soit avec un recul diminué à 5 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.151 21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 1 mètre. Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc.).
- En limite nord de la ZAC des Sources de l'Yerres, les constructions devront obligatoirement s'implanter en retrait.

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Les nouvelles constructions et les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal doivent être implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 5 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif comme, par exemple, les postes de gardiennage, peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 151 21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

#### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (protection civile) et de la salubrité publique.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la plus haute des constructions, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

## ARTICLE 1AUX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions mentionnées au présent article sont autorisées, sous réserve de respecter la destination de la zone.

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

- Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles s'intègrent harmonieusement aux lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique,...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

*Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :*

- Les façades orientées vers la RN 4 seront traitées avec un soin qualitatif particulier.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc) est interdit.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les enduits des maçonneries et les couleurs de bardage seront choisis dans des gammes de teintes neutres et peu soutenues. Les couleurs autorisées sont précisées dans le nuancier du CPAPE de la ZAC.
- Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.
- Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, les matériaux utilisés pour les revêtements de sols (aires de stationnement, espaces de circulations motorisées ou douces) doivent au maximum permettre l'infiltration des eaux de pluie.

*Toitures et ouvertures de toit :*

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

*Clôtures sur rue :*

- Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.
- Les clôtures doivent obligatoirement être végétalisées et être intégrées dans le paysage environnant par un effet de transparence.



- Les clôtures sont constituées soit :
  - D'un mur bahut maçonné de 1,10 mètre maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire voie doublée ou non d'une haie végétale.
  - D'une grille doublée d'une haie végétale
  - D'un mur.
- La mise en place des clôtures doit répondre aux obligations de sécurité et de défense incendie.
- Les coffrets techniques de branchement doivent, autant que faire se peut, être intégrés dans la clôture.
- La hauteur totale de la clôture sur rue (portails et portillons compris) est limitée à 3 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel.
- De même, une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel est admise pour l'accompagnement paysager des clôtures (haies).
- Les clôtures doivent, en tout état de cause, ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés à intervalles réguliers, de façon à permettre les déplacements de la petite faune.
- La typologie des clôtures autorisées au sein de la zone est précisée dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC des Sources de l'Yerres.

*Les clôtures en limite séparative :*

Les clôtures séparatives ne peuvent excéder 2.20 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0.15 x 0.15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les clôtures en limite avec des terres agricoles devront être obligatoirement constituées soit :

- D'un mur-bahut maçonné de 1.10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire-voie doublé d'une haie végétale.
- D'un grillage doublé d'une haie végétale

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Conformément aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que les constructions et installations nouvelles soit qui créent plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit qui sont soumises à autorisation d'exploitation commerciale, soit qui sont à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ne peuvent être autorisées que si elles intègrent :

- Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat

Ces obligations doivent être réalisées soit en toiture du bâtiment, soit sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30% de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

#### **4.4 – Prise en compte des risques d'inondation et de submersion**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

Une emprise représentant 50 % de l'espace libre de toute occupation doit être conservée en pleine terre et en espaces verts.

La surface à conserver en pleine terre et espaces verts s'entend hors aires de stationnement, hors espaces de stockage et hors espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces dédiés à la gestion des EP peuvent être intégrés dans les 50 % d'espaces libres si les ouvrages sont gérés en aérien et de manière paysagère.

Les arbres et plantation existant doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des stationnements doivent être plantés à raison de, au minimum :

- Un arbre de basse tige (fruitier) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Un arbre de haute tige par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements de stationnement. Cette règle ne s'applique pas en cas de réalisation d'ombrières recouverte de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Toute espèce végétale cataloguée invasive et figurant sur la liste annexée au PLU est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Les plantations seront choisies parmi les essences préconisées dans le cadre de l'aménagement ZAC « Sources de l'Yerres ».

Après examen des dossiers, le service instructeur de la ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

## **5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Cf. « 5.2 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir ».

## **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir**

Il n'est pas fixé de règle.

## **5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.**

Cf. article 1AUx 8 2) b.

## **5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.**

Les clôtures en limites séparatives doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés à intervalles réguliers, de façon à permettre les déplacements de la petite faune.

### ARTICLE 1AUx.6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulations et sur l'unité foncière. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les stationnement desservis par une voie en impasse devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manœuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places de stationnements (véhicules et cycles) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les aires de stationnement réalisées doivent comporter *a minima* les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride. Ces équipements devront concerner au moins 10% des places réalisées, avec un minimum d'une place.

Le stationnement souterrain n'est pas autorisé au sein de la zone.

#### **Stationnement des véhicules légers :**

- Construction à destination de logement de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales : une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche entamée de 400 m<sup>2</sup> de surface plancher nouvellement créée.
- Construction à destination de bureaux et de services : une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher, puis une place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement de 100% de la superficie de plancher affectée au commerce.
- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

#### **Stationnement des poids-lourds et véhicules utilitaires :**

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### **Stationnement des vélos :**

- Pour les constructions à destination de bureaux et de services : l'aire de stationnement vélos devra être de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif : a minima une place pour dix employés.

Les places de stationnement vélos devront être situées dans un local couvert et fermé.

Les aires de stationnement vélos devront intégrer un nombre suffisant de places destinées aux visiteurs.

#### **Cas particuliers et règles alternatives :**

Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, ...) et le niveau de fréquentation réel.

Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitations et / ou réaffectation de locaux existants.

Il sera également tenu compte des dispositions prises le cas échéant en faveur d'une mutualisation des places de stationnement entre entreprises et établissements.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1AUX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

La desserte des constructions et installations autorisées au sein de la zone devra respecter les principes et caractéristiques suivants :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

- Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès fermé ou non par un portail d'accès sur la voie.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et de 3,50 mètres pour les voies à sens unique.
- Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6 mètres pour une voie à double sens et de 3.50 mètres pour une voie à sens unique. Elles devront être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
- Les voies publiques ou privées doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, puissent tourner sans manœuvre.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Les accès aux terrains doivent permettre aux véhicules sortant de vérifier que la voie est dégagée, et aux véhicules entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.
- Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### ARTICLE 1AUX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensemble immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'opération.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un ou des réservoirs d'eau installés dans l'unité foncière, doivent permettre d'assurer cette défense.

##### **Assainissement :**

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif ou unitaire, le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) au droit de la propriété et sous le domaine public.

##### *Eaux usées*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la norme en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, sous le domaine public.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation. Le déversement n'est acceptable que, notamment :

- Si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration.
- Si la pollution industrielle rejetée en milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- Si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.

Le rejet dans le milieu naturel, des eaux résiduaires industrielles est strictement interdit afin d'assurer l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES EN BRIE.

Les eaux issues des parkings couverts et des Parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eau usées (et non pluviales). Elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans ledit réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, le branchement à un réseau non collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être éventuellement mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera éventuellement réalisé.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur et notamment satisfaire aux dispositions :

- De l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2kg/jour de DBO5
- De l'arrêté du 21 juillet 2015, modifié par l'arrêté du 31 juillet 2020 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1.2kg/jour de DBO5.

#### *Eaux résiduelles industrielles :*

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, ...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, ...) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues de parking couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux de la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après l'accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux seront pompées, traitées et transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

#### *Eaux pluviales :*

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eau pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété) soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Modification du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieur ou égale au rejet antécédent à l'aménagement inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare.

Un débit de fuite supérieur pourra être admis sous réserve qu'une étude démontrant que les ouvrages projetés sont conçus et gérés pour stocker et vidanger les eaux en fonction des capacités d'évacuation des ouvrages aval sans accroître l'aléa sur les secteurs aval et que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetées et l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES EN BRIE soit réalisés.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention, ...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu nature. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vanne permettant la retenue des eaux de la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après l'accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées et transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels et de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, ... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents.

#### **Desserte par les réseaux de distribution gaz/électricité et réseaux de télécommunications :**

Les constructions, installations nouvelles ou extension, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements, d'opérations d'aménagement ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le

raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

#### **Collecte des déchets**

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinées à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets, tenant en compte la collecte sélective.

Pour les activités, il sera prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés. Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage présentant les consignes du tri sélectif doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%)

Pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever et/ou en raison de leur nature (toxicité, poids, encombrement, ...) l'exploitant sera tenu de se rapprocher du titulaire de la délégation de service public portant sur l'enlèvement et le traitement des déchets afin de connaître ses sujétions éventuelles.

Il sera prévu un emplacement spécifique en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs et/ou bennes avant enlèvement.

### **d. Introduction d'une OAP « ZAC Sources de l'Yerres »**

Le secteur 1AUx sera concerné par une orientation d'aménagement et de programmation désigné OAP « ZAC Sources de l'Yerres ». Cette dernière sera introduite dans la pièce au PLU « orientation d'aménagement et de programmation ».

Ci-après, la description du règlement de l'OAP.

#### **Les orientations programmatiques de l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » :**

##### **1) Programmation de la zone**

L'aménagement de la zone sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (« Sources de l'Yerres ») à vocation dominante d'activités économiques, relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Val Briard.

Il est prévu un programme prévisionnel de constructions à vocation principale d'activités économiques de types industrielles, tertiaires et artisanales (PME PMI à caractère productif, gros artisanat et grands comptes), représentant au total une surface de plancher maximale autorisée d'environ 200 000 m<sup>2</sup>.

Les hauteurs de constructions de bâtiments sont limitées à 12 mètres au nord de la zone, dans une bande de 150 m calculée à partir de la limite nord du périmètre de la ZAC. Les hauteurs des autres constructions dans le reste de la ZAC, sont limitées à 15 mètres.

##### **2) Orientations paysagères**

Objectif 1 : assurer une transition paysagère qualitative avec les espaces agricoles mitoyens et limiter les nuisances visuelles avec les habitations alentours. Pour cela, il est prévu l'aménagement de bandes paysagères de protection en limite Nord et Est de la zone.

Objectif 2 : assurer un traitement qualitatif en bordure de RN 4 en frange ouest en limite de RD 201 Pour cela, il est prévu un recul des constructions de 30 m par rapport à la limite de la voie de la RN 4 et l'aménagement paysager de cet espace.

##### **3) Principe d'accès et de desserte**

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il est prévu :

- La création d'un nouvel accès sur le giratoire existant de la RD 201 pour accéder à la zone.
- Un principe de desserte de la zone en bouclage, par une voie principale de circulation en double sens.

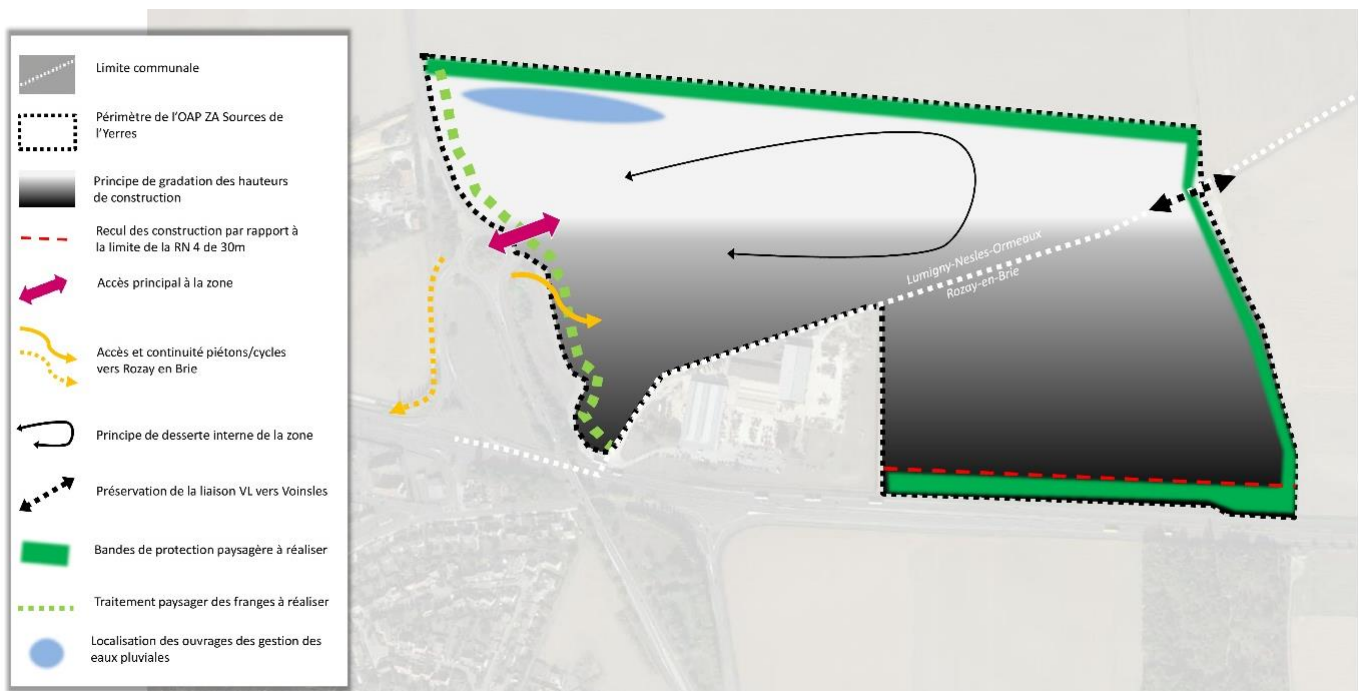
- La réalisation de cheminements piétons et cyclables qui assurent une continuité de parcours à l'intérieur de la zone et avec l'existant hors de la zone. Un emplacement réservé au bénéfice de la Communauté de Communes du Val Briard a été intégré afin d'anticiper la réalisation d'une voie cyclable jusqu'à Rozay en Brie.
- Le maintien de l'accès vers la route de Voinsles pour les véhicules légers L'accès aux poids lourds et aux véhicules usagers de la future zone d'activités sera réglementé.

#### 4) Orientations fonctionnelles et techniques :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces aménagés seront gérées par des ouvrages techniques d'infiltration et de rétention des eaux (bassins paysagers...).

Le cas échéant, le fonctionnement hydraulique et le dimensionnement des ouvrages respecteront les dispositions réglementaires en vigueur pour l'aménagement de la zone.

#### **Les orientations graphiques de l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » :**





### e. Inscription de deux emplacements réservés

Afin de permettre la création de liaisons douces entre la future zone d'activités et les villages voisins, deux emplacements réservés sont créés au plan de zonage.

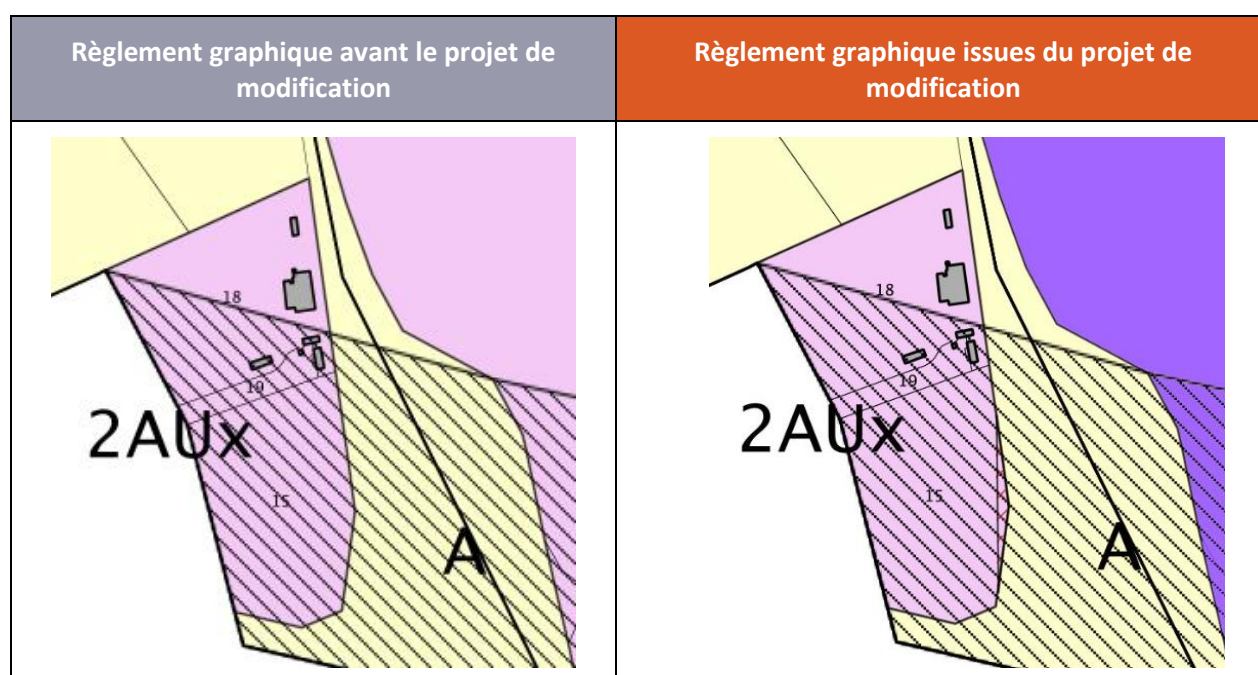
#### Création de l'emplacement réservé n° 18

L'emplacement réservé n° 18 vise à permettre la création d'une **liaison douce depuis la ZAC des Sources de l'Yerres vers le centre-bourg de Rozay en Brie**, au bénéfice de la Communauté de Communes du Val Briard.

**Caractéristique de l'emplacement réservé :**

Numéro	Bénéfice	Superficie approchée (m <sup>2</sup> )	Destination
18	CC Val Briard	1 025 m <sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée YD 0015	Continuité de liaison douce et traversée piétonne entre la ZAC des Sources de l'Yerres et le bourg de Rozay-en-Brie.

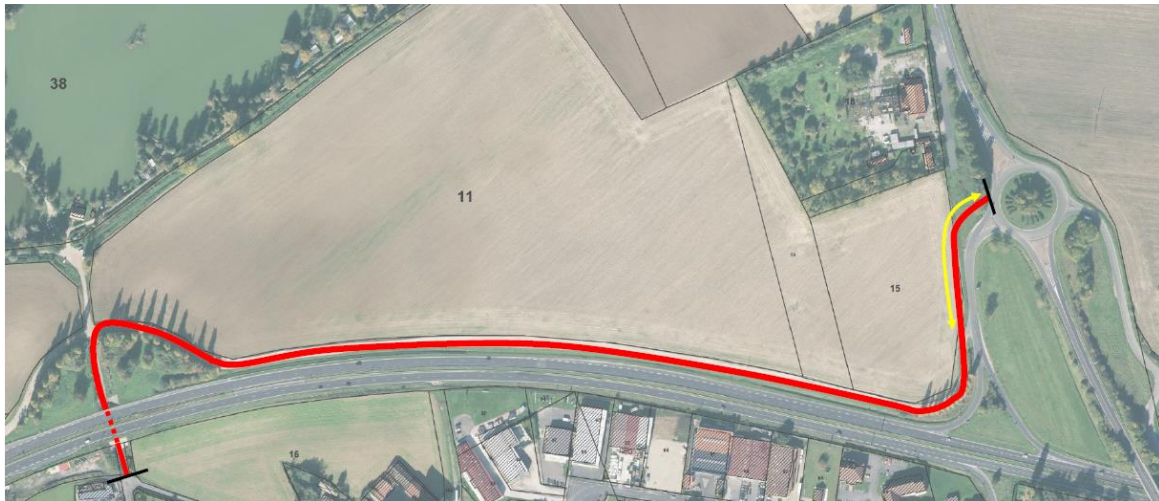
**Localisation de l'emplacement réservé sur le plan de zonage :**




Zoom sur l'emprise de l'ER sur la vue aérienne cadastrée :




Schéma illustratif du parcours envisagé pour l'aménagement de la voie douce :



 Linéaire à prendre en compte = **1 020ml**

**900ml de reprise de voie existante** (env 790ml d'enrobé dégradé + 110ml de voie sablée dégradée sous le passage RN4)

 **120ml de création de voie douce**

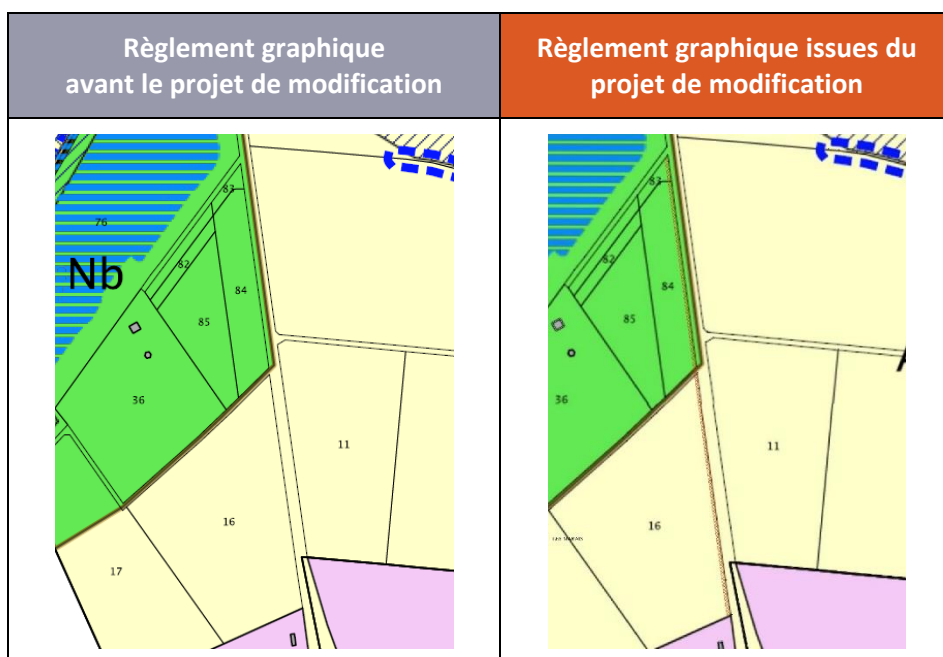
### Création de l'emplacement réservé n° 19

L'emplacement réservé n° 19 vise à permettre la création d'une liaison douce depuis la ZAC des Sources de l'Yerres vers l'étang de Nesles. Il est inscrit au bénéfice de la Communauté de Communes du Val Briard.

### **Caractéristique de l'emplacement réservé :**

Numéro	Bénéfice	Superficie approchée (m <sup>2</sup> )	Destination
19	CC Val Briard	1 810 m <sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées YD 16, YD 84, YD 83	Continuité douce le long de la RD201 vers Nesles

### **Localisation de l'emplacement réservé sur le plan de zonage :**



## **f. Modification du règlement écrit de la zone 2AUx**

Il s'agit de supprimer une mention inscrite dans le chapeau introductif du règlement écrit de la zone 2AUx.

Le chapeau introductif du règlement écrit de la zone 2AUx mentionne : « Cette zone est destinée à être urbanisée sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Val Briard ».

Dans le cadre de l'évolution d'une partie de la zone 2AUx concernée par la ZAC en zone 1AUx, le règlement écrit de la zone 2AUx ne s'applique plus sur le secteur concerné par le projet de ZAC. Par conséquent, la mention « Cette zone est destinée à être urbanisée sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Val Briard » est supprimée du règlement écrit de la zone 2AUx.