

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13/10/2022

Date de transmission de la convocation : 7 octobre 2022

Date d'affichage : 7 octobre 2022 - Nombre de conseillers : En exercice : 35

Présents : 31 - Excusés représentés : 4 - Excusé non représenté : 0 - Absent : 0 - Votants : 35

VOTE : A la majorité - Pour : 28 - Contre : - Abstentions : 7

L'an deux-mille-vingt-deux, le jeudi 13 octobre 2022 à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune du Mée-sur-Seine, s'est réuni à l'Hôtel de Ville (Salle du Conseil Municipal), 555 route de Boissise, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Franck VERNIN, Maire.

Etaient présents : M. Franck VERNIN, M. Serge DURAND, Mme Jocelyne BAK, M. Christian QUILLAY, Mme Ouda BERRADIA, M. Denis DIDIERLAURENT, Mme Nadia DIOP, M. Christian GENET, Mme Stéphanie GUY, M. Hamza ELHIYANI, M. Georges AURICOSTE, M. Charles LEFRANC, Mme Michèle EULER, Mme Julienne TCHAYE, M. Taoufik BENTEJ, Mme Laure HALLASSOU, Mme Sylvie RIGALT, Mme Sophie IMOUZOU, M. Fabien FOSSE, M. Benoît BATON, Mme Maxelle THEVENIN, Mme Maggy PIRET, Mme Lidwine SCHYNKEL, Mme Sophie GUILLOT, M. Renaud POIREL, M. Denis GRIVALLIERS, M. Robert SAMYN, M. Jean-Paul DELOURME, M. Jean-Pierre GUERIN, Mme Nathalie DAUVERGNE-JOVIN, , Mme Angélique DECROS

Etaient excusés représentés : M. DESART avait donné pouvoir à Mme DIOP, M. TOUNKARA à M. VERNIN, Mme ROUBERTIE à Mme DAUVERGNE-JOVIN, Mme GUÉZODJÉ à M. SAMYN

A été nommée secrétaire de séance : Mme Sophie IMOUZOU

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Seine-et-Marne le : **17 OCT. 2022**
Et Publication du : **18 OCT. 2022**

N° : 2022DCM-10-200

Objet : Création d'un lotissement communal rue de la Ferme, rue de la Lyve, rue Jean Méchet : Aménagement, règlementation et mise en vente par la commune des parcelles cadastrées section BY n°17, n°18, n°19, n°23, n°24, n°25, n°26, n°304, n°305, n°306, n°307, n°308, n°309, n°310, n°311, n°312, n°313, n°314, n°315, n°316, n°317, n°318 et n°8 au Mée-sur-Seine

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment en ses articles L. 1311-9 et suivants, L. 2121-29 alinéa 1^{er} et L. 2241-1 relatif à la gestion des biens et les opérations immobilières de la commune
- Vu le Code de l'urbanisme
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment en ses articles L. 1111-1 et suivants
- Vu la Délibération n° 2018DCM-11-40 du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme
- Vu la Délibération n° 2021DCM-11-100 du 8 novembre 2021 approuvant la création d'un lotissement communal rue de la Ferme
- Vu les relevés de propriétés et le plan de situation, ci-annexés
- Vu le plan de composition en 3 tranches du lotissement communal, ci-annexé
- Vu l'avis de la Commission cadre de vie, propriété et technique du 4 octobre 2022
- Considérant la teneur des échanges entre la commune et les habitants du secteur « village » lors d'une réunion publique le 14 septembre 2021
- Considérant l'adhésion unanime des habitants du secteur « village » à un tel projet de lotissement communal, respectueux du caractère faiblement dense du quartier que la commune entend préserver
- Considérant l'adhésion des administrés, la pertinence et l'opportunité de créer un lotissement communal entre la rue de la Ferme, la rue de la Lyve et la rue Jean Méchet

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

APPROUVE et **AUTORISE** la création d'un lotissement communal rue de la Ferme, rue de la Lyve et rue Jean Méchet sur les parcelles cadastrées section BY n°17, n°18, n°19, n°23, n°24, n°25, n°26, n°304, n°305, n°306, n°307, n°308, n°309, n°310, n°311, n°312, n°313, n°314, n°315, n°316, n°317, n°318 et n°8, selon le plan de composition annexé à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à procéder aux opérations permettant l'aménagement desdites parcelles, opérations comprenant notamment les opérations de viabilisation (relevés topographiques / géomètres, raccordement réseaux divers, éclairage, voirie, ...) et d'aménagement (stationnements, aire de jeux, etc.).

AUTORISE en conséquence Monsieur le Maire, ou son représentant, à réaliser toutes démarches et signer tous actes y afférents, notamment les demandes d'autorisation d'urbanisme correspondantes (permis d'aménager, déclaration préalable en vue d'une division parcellaire, ...).

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à élaborer et signer un règlement de lotissement ou un cahier des charges permettant d'apporter des compléments aux règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme pour ledit lotissement futur.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à mettre en vente les lots à bâtir issus des divisions parcellaires futures ainsi que les lots résiduels abritant les constructions préexistantes, directement ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs professionnels du secteur (agences immobilières, etc.).

DIT que les dépenses et les recettes seront inscrites au chapitre et article correspondants du budget communal.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Franck Vernin
Maire



Sophie Imouzou
Secrétaire de séance

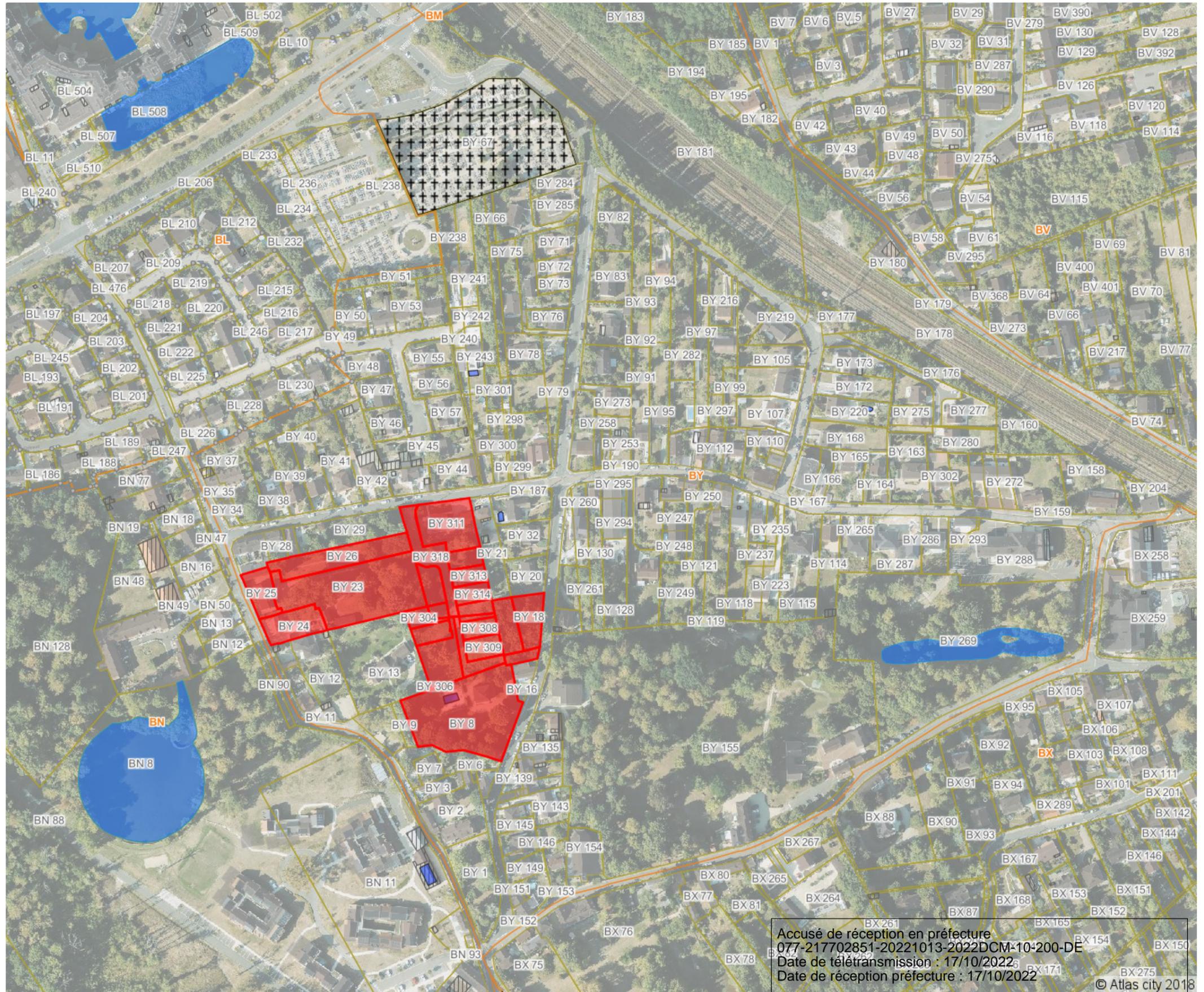


La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Borne de limite de propriété
- Surfacique divers**
- Etang, lac, piscine
- Cimetière
- Piscine
- Zone de communication**
- Commune
- Section cadastrale
- Bâtiments**
- Dur
- Léger
- Parcelle
- Masque



Accusé de réception en préfecture
 077-217702854-20221013-2022DCM-10-200-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022
 © Atlas city 2018

ANNEE DE MAJ 2021
 DEP DIR 77
 COM 77285 LE MEE SUR SEINE
 NUMERO COMMUNAL C01259

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

PROPRIÉTAIRE
 Propriétaire MBILK3 MME CAVALIE ELIANNE MARIE LOUISE DIT DE LIGAUT DE LA BOULAYE ELIANE 22/06/1925
 0207 LES JARDINS DE CAUDERAN RUE PASTEUR 33200 BORDEAUX 75 VANVES

DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL													
Acte	Section	N° Plan	C Pa	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invar.	S Ta	M Ev	A/ Loc	Nat Loc	Cat Cadastral	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef
2014	BY	0008		0137	RUE JEAN MECHET	0250	A	01	00	01001	772850161871	285	C	H	MA	4	4 513							P	000
2014	BY	0008		0137	RUE JEAN MECHET	0250	A	01	00	01002	772851032766	285	C	H	DM	4	305							P	000
2014	BY	0008		0137	RUE JEAN MECHET	0250	PS	01	00	01001	772851092157	285	C	H	DM	CA	448							P	000
REV IMPOSABLE 5 266		COM R Exo R Imp										0 5 266				DEP R Exo R Imp				0					

DESIGNATION DES PROPRIETES		EVALUATION										LIVRE FONCIER								
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	Taxe AD R Exo R Imp	MAJ TC		
2014	BY	0008	0137	RUE JEAN MECHET	0250		285	J A K	AG S	01	PARC	2 603 500	142,99				0 143	0 143		
REV IMPOSABLE 3 103		COM R Exo R Imp										0 3 103				TAXE AD R Exo R Imp				0 143

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

ANNEE DE MAJ 2021
 DEP DIR 77
 COM 77285 LE MEE SUR SEINE
 NUMERO COMMUNAL D00011

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

PROPRIÉTAIRE
 Propriétaire MBBS62 M DE CHEREMETIEFF BORIS
 0183 RUE JEAN MECHET 77350 LE MEE SUR SEINE 99

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION				LIVRE FONCIER			
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	Feuillet
1970	BY	0018	0183	RUE JEAN MECHET	0250		285 A		AG	02	PARC	520	14,29				
2018	BY	0019		LE MEE	B012		285 A		AG	02	PARC	445	12,22				
CONT		Ha A Ca		965		REV IMPOSABLE		27	COM R Exo R Imp		0	TAXE AD R Exo R Imp		27	MAJ TC		0

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	77	COM	77285	LE MEE SUR SEINE
--------------	------	---------	----	-----	-------	------------------

NUMERO COMMUNAL	D01230
-----------------	--------

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Propriétaire Propriétaire M DAUD CHAIB 0013 RUE PIERRE BROSOLETTTE 91200 ATHIS MONS MME BAGHDAD MEGHIT DIT DAUD FATHA 0013 RUE PIERRE BROSOLETTTE 91200 ATHIS MONS	31/10/1976 99 ALGERIE(TLEMCCEN) 15/11/1980 99 ALGERIE(CHLEF)
---	---

PROPRIÉTAIRE

PROPRIÉTÉS BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																	
Acte	Section	N° Plan	C Pa	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invar.	S Ta	M Ev	Af Loc	Nat Loc	Cat Cadastral	Revenu	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef				
	BY	0024		0258	RUE DE LA FERME	0210	A	01	00	01001	772850736456	285	C	H	AP	5	2 077							P	000				
	BY	0024		0258	RUE DE LA FERME	0210	A	02	00	01001	772850736480	285	C	H	AP	5	1 471							P	000				
	BY	0024		0258	RUE DE LA FERME	0210	A	02	00	01002	772850903843	285	C	H	DA	5	217							P	000				
	BY	0024		0258	RUE DE LA FERME	0210	A	01	00	01002	772851085569	285	C	H	DA	5	180							P	000				
REV IMPOSABLE 3 945												COM R Imp						R Exo DEP R Imp						0 3 945 0					

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER																	
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss	Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha	A	Cu	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	Taxe AD R Exo	MAJ TC								
	BY	0024	0258	RUE DE LA FERME	0210		285	A		S			652			0					0	0							
REV IMPOSABLE 0												COM R Imp						R Exo TAXE AD R Imp						0 0 0 MAJ TC 0					

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	77	COM	77285	LE MEE SUR SEINE
--------------	------	---------	----	-----	-------	------------------

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL	L00750
-----------------	--------

Propriétaire	MBCGN4	PROPRIÉTAIRE
	M LECLERT CLAUDE ALAIN 0481 RUE DE LA LYVE 77350 LE MEE SUR SEINE	18/10/1935 77 AUBEPIERRE

PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL															
Acte	Section	N° Plan	C Pa	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invar.	S Ta	M Ev	Af Loc	Nat Loc	Cat	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef
	2019	BY	0284		0001	RUE DU CIMETIERE	0100	B	01	00	01001	285 A	C	H	MA	5	2 788							P	000
	1997	BY	0311		0481	RUE DE LA LYVE	0310	A	01	00	01001	285 A	C	H	MA	4	5 412							P	000
	1997	BY	0311		0481	RUE DE LA LYVE	0310	A	01	00	01002	285 A	C	H	DM	4	823							P	000
REV IMPOSABLE 9 023										COM					DEP										
										R Exo					R Imp										
										0					9 023										
										0					0										

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER	
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret					
1997	BY	0017		LE MEE	B012		285 A		S			146	0								
2019	BY	0284	0167	RUE DU CIMETIERE	0100	0070	285 A		S			430	0								
2018	BY	0304		LE MEE	B012	0014	285 A		AB	01		193	66,27								
2018	BY	0305		LE MEE	B012	0014	285 A		AB	01		270	92,71								
2018	BY	0306		LE MEE	B012	0014	285 A		AB	01		685	235,19								
2000	BY	0307		LE MEE	B012	0015	285 A		AB	01		72	24,73								
2000	BY	0308		LE MEE	B012	0015	285 A		AB	01		259	88,94								
2000	BY	0309		LE MEE	B012	0015	285 A		AB	01		321	110,22								
2000	BY	0310		LE MEE	B012	0015	285 A		AB	01		315	108,15								
2000	BY	0311	0481	RUE DE LA LYVE	0310	0022	285 A	J	AG	02	PARC	546	14,99								
							A	K	S			500	0								
												1 046	14,99								
1997	BY	0312		LE MEE	B012	0022	285 A		AB	01		241	82,74								
1997	BY	0313		LE MEE	B012	0022	285 A		AB	01		246	84,46								
1997	BY	0314		LE MEE	B012	0022	285 A		AB	01		250	85,84								
1997	BY	0315		LE MEE	B012	0022	285 A		AB	01		184	63,18								
1997	BY	0316		LE MEE	B012	0022	285 A		AB	01		338	116,06								
1997	BY	0317		LE MEE	B012	0022	285 A		AB	01		100	34,35								
1997	BY	0318		LE MEE	B012	0022	285 A		AB	01		687	235,87								

Ha	A	Ca	REV IMPOSABLE	COM	R Exo R Imp	TAXE AD	R Exo R Imp	MAJ TC	0
			5 783	1 444	R Exo R Imp	1 444	R Exo R Imp	1 444	0
CONT									0

Accès de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

ANNEE DE MAJ 2021 DEP DIR 77 COM 77285 LE MEE SUR SEINE

NUMERO COMMUNAL M01468

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Propriétaire MC7GK9 M MALLERET THIERRY DOMINIQUE 28/10/1961 75 PARIS 14
 0277 MTE DE LA RAVOIRE 74380 BONNE

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
Acte	Section	N° Plan	C Pa	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invar.	S Ta	M Ev	Af Loc	Nat Loc	Cat Cadastral	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef				
2015	BY	0025		0276	RUE DE LA FERME	0210	A	01	00	01001	772850161877	285 A	C	H MA	5	5 395								P	000				
2015	BY	0025		0276	RUE DE LA FERME	0210	A	01	00	01002	772851028818	285 A	C	H DM	5	319								P	000				
2015	BY	0025		0276	RUE DE LA FERME	0210	A	01	00	01003	772851028819	285 A	C	H DM	5	160								P	000				
2015	BY	0025		0276	RUE DE LA FERME	0210	A	01	00	01004	772851028820	285 A	C	H DM	5	222								P	000				
REV IMPOSABLE 6 096										COM R Imp 0										R Exo 0									
																				DEP R Imp 6 096									

DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER									
Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	Taxe AD R Imp	R Exo R Imp	COM R Imp	REV IMPOSABLE	Ha A Ca	REV IMPOSABLE	COM R Imp	Taxe AD R Imp	MAJ TC					
BY	0023		LE MEE	B012		285 A		AG	01	PARC	2 908	159,74				0		0	220	4 510	220	0	0	0					
BY	0025	0276	RUE DE LA FERME	0210		285 A		S			474	0				220		220	220					220					
BY	0026		LE MEE	B012		285 A	J	S	01	PARC	26	60,53				0		0	220	4 510	220	0	0	0					
CONT										REV IMPOSABLE 4 510										TAXE AD R Imp 0 MAJ TC 0									

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



Agence SEINE-ET-MARNE
40 avenue de Fontainebleau
77310 SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY
Tél. 09 75 72 56 48
seine-marne@tge.fr
RESPONSABLE : FRANÇOIS BERGER
INSCRIPTION A L'ORDRE SOUS LE N°04719

CLIENT
Commune du MEE-SUR-SEINE
555 route de Boresse
77350 LE MEE-SUR-SEINE

AFFAIRE SF22---

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
Commune du MEE-SUR-SEINE
rue de la Ferme
rue de la Lyve



PLAN FIGURATIF DU PROJET
Cadastré BY

1/500ème

Rue de la Ferme_E_Equisse_1HYP-1.dwg

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	VERIFIE PAR
E	20/09/2022	Modification du découpage	G ROSSI	F BERGER

OBSERVATIONS & NOTAS

Plan établi d'après le fond de plan cadastral : les limites, cotes et surfaces sont indicatives (non garanties).

Le projet est établi sous réserve d'obtention des autorisations d'urbanisme.

Les limites de propriété ne sont pas garanties en l'absence de délimitation par bornage contradictoire avec les propriétaires riverains ou délimitation du domaine public.

Aucune recherche auprès des concessionnaires de réseaux n'a été effectuée.

SIEGE SOCIAL - 10, rue Mercœur - 75011 Paris - TÉL : 01 42 06 03 85 - FAX : 01 42 06 88 30 - www.tge.fr
S.C.O.P S.A. - TECHNIQUES TOPO - RCS PARIS 642 019 038 - SIRET 942 019 038 - APE 7112 A - N° TVA intracommunautaire FR 03 64 20 19 038
TT EXPERT - TT PLANS - TT BTP - TT PROJET - TT 3D & BIM SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS INSCRIPTION A L'ORDRE N°1990 D 100003

Légende :

- Application du plan cadastral
- Limite de division
- Accès et/ou place de jour
- Espaces verts du lotissement
- Jardin privé
- Traitement végétal des stationnements et accès privés
- Chaussée (largeur 5,00m)
- Trottoir (largeur 1,5m)
- Emplacement de stationnement
- Emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-200-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13/10/2022

Date de transmission de la convocation : 7 octobre 2022

Date d'affichage : 7 octobre 2022 - Nombre de conseillers : En exercice : 35

Présents : 31 - Excusés représentés : 4 - Excusé non représenté : 0 - Absent : 0 - Votants : 35

VOTE : A la majorité - Pour : 28 - Contre : 7 - Abstention :

L'an deux-mille-vingt-deux, le jeudi 13 octobre 2022 à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune du Mée-sur-Seine, s'est réuni à l'Hôtel de Ville (Salle du Conseil Municipal), 555 route de Boissise, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Franck VERNIN, Maire.

Étaient présents : M. Franck VERNIN, M. Serge DURAND, Mme Jocelyne BAK, M. Christian QUILLAY, Mme Ouda BERRADIA, M. Denis DIDIERLAURENT, Mme Nadia DIOP, M. Christian GENET, Mme Stéphanie GUY, M. Hamza ELHIYANI, M. Georges AURICOSTE, M. Charles LEFRANC, Mme Michèle EULER, Mme Julienne TCHAYE, M. Taoufik BENTEJ, Mme Laure HALLASSOU, Mme Sylvie RIGALT, Mme Sophie IMOUZOU, M. Fabien FOSSE, M. Benoît BATON, Mme Maxelle THEVENIN, Mme Maggy PIRET, Mme Lidwine SCHYNKEL, Mme Sophie GUILLOT, M. Renaud POIREL, M. Denis GRIVALLIERS, M. Robert SAMYN, M. Jean-Paul DELOURME, M. Jean-Pierre GUERIN, Mme Nathalie DAUVERGNE-JOVIN, M. M. Angélique DECROS

Étaient excusés représentés : M. DESART avait donné pouvoir à Mme DIOP, M. TOUNKARA à M. VERNIN, Mme ROUBERTIE à Mme DAUVERGNE-JOVIN, Mme GUÉZODJÉ à M. SAMYN

A été nommée secrétaire de séance : Mme Sophie IMOUZOU

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Seine-et-Marne le : **17 OCT. 2022**
Et Publication du : **18 OCT. 2022**

N° : 2022DCM-10-210

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : Approbation

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.151-1 à R.151-3 et R.152-1 à R.153-21
- Vu le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France approuvé le 27 décembre 2013
- Vu le Plan de Déplacement Urbain de la Région d'Île-de-France approuvé le 19 juin 2014
- Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2016-2021
- Vu le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France approuvé par délibération du conseil régional en date du 26 septembre 2013
- Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 23 mars 2022
- Vu le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement de l'Île de France approuvé en décembre 2017
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Mée-sur-Seine approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2018
- Vu l'Arrêté municipal n°2022-AM-02-0034 en date du 2 février 2022 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Le Mée-sur-Seine
- Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 4 août 2022 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, en application des articles R.104-28 à R.104-33 du Code de l'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Vu l'Arrêté municipal n°2022-AM-07-0163 en date du 13 juillet 2022 de mise à enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, notamment les demandes de modifications et compléments demandées par la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne, auxquelles il convient de répondre par une prise en compte totale dans le dossier de modification du PLU n°1 soumis au Conseil Municipal
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} septembre 2022 au 15 septembre 2022, et les conclusions, le rapport et l'avis du Commissaire-enquêteur formulant un avis favorable sans réserve
- Vu l'avis de la Commission cadre de vie, transports et technique du 4 octobre 2022
- Considérant l'avis favorable et sans réserve du Commissaire-enquêteur

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article premier

D'approuver le Plan Local d'Urbanisme modifié et ses annexes, notamment en tenant compte de l'avis des personnes publiques associées et notamment de la Direction Départementale des Territoires, des résultats de l'enquête publique et des conclusions du Commissaire-enquêteur, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 2

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs.

Article 3

Conformément à l'article L.153-24 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié sera exécutoire, sous réserve de publication, un mois après la transmission au Préfet de la présente délibération.

Article 4

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément aux articles R. 153 20 et suivants du Code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Franck Vernin
Maire




Sophie Imouzou
Secrétaire de séance



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

ARRETE DU MAIRE

2022-AM-07-0150

Objet : Mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme de LE MEE-SUR-SEINE

Le Maire,

- Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2018 ;
- Vu l'arrêté du Maire en date du 02 février 2022 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu la décision du tribunal administratif de Melun, en date du 23 juin 2022, désignant Monsieur Christophe BAYLE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique,



ARRETE

Article premier

Il sera procédé, du 01 septembre 2022 (13h30) au 15 septembre 2022 (17h30), à une enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de le Mée-sur-Seine, sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.

Article 2

Monsieur Christophe BAYLE, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Melun.

Article 3

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

1° L'arrêté du Maire en date du 02 février 2022 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;

2° Le projet de plan local d'urbanisme, comprenant :

- notice de modification du Plan Local d'Urbanisme,
- un règlement écrit,
- un règlement graphique,
- un plan des servitudes.

3° Les avis qui seront émis par les personnes publiques associées ;

4° Le procès-verbal de la MRae dispensant la commune d'évaluation environnementale ;

Le dossier sera consultable en mairie sous format papier, sur un poste informatique en mairie et sur le site internet de le Mée-sur-Seine : www.lemeesurseine.fr.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera déposé à l'hôtel de ville, du 01 septembre 2022 au 15 septembre 2022 inclus afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture les lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et les samedis de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit à l'attention de Monsieur BAYLE, le commissaire-enquêteur, à l'hôtel de ville (555 Route de Boissise, 77350 Le Mée-sur-Seine), ou par mail à l'adresse plu@lemeesurseine.fr.

Article 5

Monsieur LAMBERT sera présent et recevra les observations écrites ou orales du public à l'hôtel de ville (555 Route de Boissise, 77350 Le Mée-sur-Seine) :

- Le lundi 05 septembre 2022 de 13h30 à 17h30,
- Le samedi 10 septembre 2022 de 9h à 12h,
- Le jeudi 15 septembre 2022 de 13h30 à 17h30,

Ces horaires peuvent éventuellement être modifiés en fonction de l'évolution des mesures sanitaires liées au COVID 19.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20220713-2022-AM-07-0160-AR
Date de réception préfecture : 18/07/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Page 4 sur 4

Article 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 18 août 2022 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 01 septembre 2022 et le 08 septembre 2022 dans les deux journaux : la République de Seine-et-Marne et le Parisien.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à l'hôtel de ville (555 Route de Boissise, 77350 Le Mée-sur-Seine) et sur le site internet (www.lemeesurseine.fr) ainsi que :

- Au centre social municipal Yves AGOSTINI (60, avenue de la gare, 77350 Le Mée-sur-Seine),
- A la maison de la petite enfance (444, rue de la Noue, 77350 Le Mée-sur-Seine),
- Au MAS (800, avenue de l'Europe, 77350 Le Mée-sur-Seine),
- A la maison des associations (64, place Nobel, 77350 Le Mée-sur-Seine),
- A la police municipale (817, avenue Maurice Dauvergne, 77350 Le Mée-sur-Seine),
- A la maison du commerce et du citoyen (Place de la Deuxième DB, 77350 Le Mée-sur-Seine)
- Sur les 13 panneaux d'affichage de la commune.

Article 7

Par décision motivée, le commissaire-enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 15 septembre 2022.

Article 8

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire-enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai, et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à l'enquête.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire-enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif.

Article 11

A la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions, susceptible de constituer une irrégularité dans la

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20220713-2022-AM-07-0150-AR
Date de réception préfecture : 19/07/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

procédure, pourra en informer la présidente du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, la présidente du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire-enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part de la présidente du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, la présidente du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, si elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions, susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire-enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et à la présidente du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Article 12

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire-enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 13

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à l'hôtel de ville (555 Route de Boissise, 77350 Le Mée-sur-Seine) et sur le site internet (www.lemeesurseine.fr) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

Article 14

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Préfète du département de Seine-et-Marne,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun,
- Monsieur le Directeur départemental des Territoires.

Le présent arrêté sera également publié au Recueil des actes administratifs de la commune et affiché pendant un mois à l'hôtel de ville.

Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Fait à Le Mée-sur-Seine le 13 juillet 2022.



Le Maire


Franck VERNIN

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévus à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales le **19 JUL. 2022**

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20220713-2022-AM-07-0160-AR
Date de réception préfecture : 18/07/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Page 4 sur 4



ARRETE DU MAIRE

2022-AM-02-0034

Objet : Arrêté prescrivant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Mée-sur-Seine

Le Maire,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 et L 153-37,
- Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Mée-sur-Seine approuvé le 13 novembre 2018,
- Vu le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2016-2021,

Exposé de Monsieur le Maire :

Depuis l'approbation du PLU en novembre 2018, la commune a enregistré un bond en matière de programmes immobiliers et plus particulièrement dans les secteurs du Mée village, de l'avenue des Courtilletoises et route de Boissise. Cette mutation du tissu urbain induit une production de logements dont la dynamique pourrait, à terme, dépasser les orientations du PADD. Or, si l'ambition de la modification n'est pas de remettre en question les objectifs programmatiques du PADD, il convient néanmoins de réduire les possibilités de densification du secteur du Mée village pour ne pas dépasser à terme les objectifs de la ville d'une part, et de ne pas dénaturer le tissu si particulier du secteur, d'autre part.

Par ailleurs, cette modification doit permettre d'ajuster le PLU en matière de patrimoine, de corriger certaines erreurs matérielles et de procéder à des ajustements réglementaires sur des problématiques d'urbanisme pour lesquelles le règlement de PLU n'apporte pas de réponse.

- Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de :
 - Procéder à la correction de certaines erreurs matérielles,
 - Revoir les règles de constructibilité en zone UA afin de maîtriser la densification du secteur Mée Village, notamment,
 - Favoriser le maintien de bâtiments à usage tertiaire dans le secteur « gare SNCF – gare routière »,
 - Apporter des compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projet,
 - Mise à jour du dossier des annexes du PLU,
- Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,
- Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique a pour effet : 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, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun
- Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire,
- Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,
- Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 :

La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du MEE-SUR-SEINE est prescrite en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 :

Le projet de modification porte sur :

- La correction d'erreurs matérielles ;
- La réduction des droits à construire en zone UA ;
- La nécessité de maintenir de bâtiments à usage tertiaire dans le secteur « gare SNCF – gare routière » ;
- Apporter des compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projet ;
- La mise à jour des annexes du PLU.

Il fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- Mise en place d'un registre papier disponible en mairie aux heures et jours ouvrables ;
- Mise en place d'une adresse mail spécifique et dédiée : plu@lemeesurseine.fr
- Mise en place d'informations sur le site internet de la Commune,

ARTICLE 3 :

Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 4 :

La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

ARTICLE 6 :

A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée de l'organe délibérant.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie du MEE SUR SEINE pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation dans le délai de deux mois auprès du Tribunal Administratif de MELUN.

ARTICLE 9 :

Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait au MEE-SUR-SEINE, le 02 février 2022.

Tél. : 01 64 87 55 00 / Fax: 01 64 87 55 58
555, route de Boissise / 77350 Le Mée-sur-Seine
www.le-mee-sur-seine.fr



Le Maire

Franck VERNIN

Page 3 sur 3
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale
de la modification n°1
du plan local d'urbanisme du Mée-sur-Seine (77)
après examen au cas par cas**

N°MRAe DKIF-2022-125
du 04/08/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 04 août 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par l'arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Mée-sur-Seine approuvé le 13 novembre 2018 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée la modification simplifiée n°3 du PLU du Mée-sur-Seine, reçue complète le 23 juin 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France intervenue le 30 juin 2022 ;

Sur le rapport de son président, Philippe Schmit, coordonnateur ;

Constatant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du Mée-sur-Seine porte sur :

- la modification de l'emplacement réservé n°1 correspondant à un espace naturel sensible,
- la création d'un secteur Ueb dédié à l'implantation de bureaux,
- la suppression de deux éléments patrimoniaux (n°59 et 84),
- la correction d'une erreur matérielle sur la localisation de l'élément patrimonial n°24, et d'autres erreurs dans le règlement,
- la suppression partielle d'un mur de clôture patrimonial,
- la modification de plusieurs dispositions du règlement écrit du PLU (ajustements apportés à la liste des destinations et sous-destinations des constructions, ajustements visant à améliorer la lisibilité du règlement, ajustements divers portant sur la zone UA, ajustements apportés aux dispositions

relatives aux clôtures, création d'un règlement spécifique suite à l'ajout du secteur UEb, intégration d'une servitude INT1 relative à la protection des cimetières) ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification simplifiée du PLU du Mée-sur-Seine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) du Mée-sur-Seine, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure la modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de la modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 04/08/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière - CS 70 027 - 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.drieat-iff@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative)



leMée
sur Seine

Mairie de LE-MÉE-SUR-SEINE
555, route de Boissise
77350 LE MÉE-SUR-SEINE

PLU

VILLE DE LE MÉE-SUR-SEINE
PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTICE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE **13 novembre 2018**

MODIFICATION PLU PRESCRITE LE **2 février 2022**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE **13 octobre 2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Franck **VERNIN**

A4A
PLUS
ARCHITECTURE & URBANISME



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



01 - PRÉAMBULE	p. 04
01.1. RAPPEL DES PROCÉDURES	p. 04
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION	p. 04
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	p. 04
01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	p. 05
02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 06
02.1 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)	p. 06
02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)	p. 07
02.3 - CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES	p. 14
02.4 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	p. 16
02.5 - LA MISE À JOUR DU DOSSIER DES ANNEXES DU PLU	p. 16
03 - DÉMONSTRATION DE LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU À L'ÉGARD DU SDRIF	p. 17
04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER	p. 21



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mée-sur-Seine approuvé le 13 novembre 2018 dont la modification a été prescrite par arrêté du Maire le 2 février 2022.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique).

Enfin, il convient de rappeler que cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable à la date du 13 novembre 2018.



01 PRÉAMBULE

01.1 RAPPEL DES PROCÉDURES

La commune du Mée-sur-Seine est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé depuis le 13 novembre 2018** et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications ou de mises à jour.

Par arrêté du Maire, la ville du Mée-sur-Seine a prescrit la modification du PLU en date du 2 février 2022.

01.2 OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU a pour objet :

- la correction d'erreurs matérielles,
- la réduction des droits à construire en zone UA afin de conserver la trame patrimoniale et architecturale,
- la nécessité de maintenir de bâtiments à usage tertiaire dans le secteur gare SNCF-gare routière,
- l'apport de compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projets,
- la mise à jour des annexes du PLU.

01.3 CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre 1^{er} du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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,

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document. Le règlement écrit et graphique, ainsi que le plan des servitudes d'utilité publique seront modifiés pour intégrer les modifications.

01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification se déroule de la manière suivante :

- Élaboration du projet de modification,
- Saisine de l'autorité environnementale au titre du cas par cas,
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées,
- Saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur (délai de 15 jours),
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique,
- Publication et affichage des modalités de l'enquête publique,

Mesures de publicité :

- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département (15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci),
 - Affichage en mairie (15 jours avant l'enquête publique + pendant toute la durée de l'enquête).
- Déroulement de l'enquête publique pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ; le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête,
 - Bilan de l'enquête publique et délibération du Conseil Municipal d'approbation emportant modification du PLU,
 - Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - la délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité,
 - publication au recueil des actes administratifs.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception en préfecture : 17/10/2022



02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme du Mée-sur-Seine implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLU. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

02.1

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

02.1.1.

LA MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.141-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les évolutions apportées au règlement graphique concernent les emplacements réservés codifiés par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Un seul emplacement réservé fait ainsi l'objet de modifications :

- modification de l'emplacement réservé n°1.

➤ Modification de l'emplacement réservé n°1

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a inscrit plusieurs parcelles en emplacement réservé afin de constituer l'espace naturel sensible de la commune, sur les berges de la Seine. Depuis l'approbation, la commune a acquis plusieurs parcelles : BX022, BX29 et BX044. La commune étant propriétaire de ces emprises, celles-ci ont été sorties de la servitude communale codifiée par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. En ce sens, le tènement de l'emplacement réservé n°1 est réduit à 38 460 m².

Avant				Après			
Avant				Après			
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaires	superficie
1	mise en œuvre de l'espace Naturel Sensible	ville	47 750 m²	1	mise en œuvre de l'espace Naturel Sensible	ville	38 460 m²

Nota :

Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent le plan de zonage et la pièce n°4-règlement écrit (page 10 dans le titre 1- Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



02.1.2.

LA CRÉATION D'UN SECTEUR UEb, SPÉCIFIQUE À L'IMPLANTATION DE BUREAUX

La ville du Mée-sur-Seine bénéficie actuellement, rue du Bois Guyot, d'un centre de formation/bureaux qui se situe à proximité de la gare de RER D du Mée.

Or, le propriétaire actuel ne souhaite plus maintenir une activité de bureaux à cet endroit et plusieurs opérateurs se sont d'ores et déjà rapprochés de la ville en proposant des opérations immobilières strictement résidentielles. Cependant, la mairie, dans le droit fil des orientations de son PADD (axe 4 - une ville active : encourager le développement économique), porte comme orientation d'intérêt général le maintien d'une offre tertiaire à cet endroit en confortant la destination telle qu'elle est aujourd'hui.

Ainsi, elle a souhaité créer un zonage au sein duquel seuls les bureaux sont autorisés, le secteur UEb. L'ambition est ici de favoriser le maintien d'activités tertiaires bénéficiant de la proximité de la gare.



02.2.

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

Après plus de 4 ans d'instruction, la mairie a souhaité ajouter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

02.2.1.

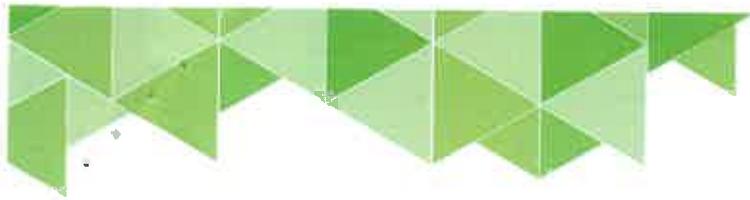
AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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).

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de mise en ligne en préfecture : 17/10/2022



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.

Nota :

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 31 janvier 2020 sont complétés dans l'article DG 20 du Titre 1 - dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les zones du Plan Local d'Urbanisme voient également les articles 2.2 'destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières' modifiées en ce sens.

02.2.2.

AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR FAVORISER UNE MEILLEURE LECTURE

En premier lieu, la commune a profité de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme pour modifier et ajouter certaines illustrations explicitant le règlement écrit.

Les articles 1 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme ont été remaniées afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des soles et activités interdits.

Dorénavant, un tableau synthétique vient préciser les destinations et sous-destinations autorisées, celles interdites et celles autorisées sous conditions particulières.

Avant	Après
<p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les exploitations agricoles ou forestières ; • le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées aux articles UA.2.1 et UA.2.2 ; • les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous- destinations autorisées à l'article UA.2.3 • toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques. 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Nota : 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 ■ (cf. article UA.2).</p> </div> <p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.</p> <p>1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.</p>

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



DESTINATIONS/ sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORÊTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
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			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Exemple illustratif pour la zone UA

Nota :

Ces modifications concernent l'intégralité des différentes zones réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

02.2.3.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À SEULE ZONE UA

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune a enregistré une hausse significative des mutations au sein de la zone UA du document de planification.

Malheureusement, ces mutations se font la plupart du temps en opposition avec le maintien de la trame urbaine des tissus urbains au sein de la zone UA.

Afin de mieux cadrer le renouvellement urbain, mais aussi de conserver certaines aménités du tissu, la ville a souhaité restreindre de façon rationnelle les possibilités de densification, avec comme préoccupation principale, ne pas dénaturer radicalement le paysage urbain et architectural de la zone UA.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de publication en préfecture : 17/10/2022

➤ Réduction de la hauteur de la zone UA

Avant	Après
4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres	4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 7,00 mètres, soit R+1 ou R+1+c.

➤ Ajout des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cadre des articles '4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques' et '4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives'

Avant	Après
-	En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

Cette modification nouvellement introduite vise à mieux cadrer le remembrement parcellaire qui vient aujourd'hui perturber significativement le paysage urbain, paysager et architectural.

➤ Mise en place d'une bande de constructibilité principale dans le cadre de l'article 4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toujours dans le cadre de la réduction des droits à construire prévue par la présente procédure et dont l'objectif principal est de restreindre le renouvellement urbain incontrôlé en zone UA, la ville a souhaité mettre en place une bande de constructibilité de 25,00 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie existante, des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Avant	Après
<p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; ou en retrait des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. <p>4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.</p>	<p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être implantées dans une bande 25,00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique, existante ou future. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



➤ **Mise en place de règles supplémentaires qualitatives visant à mieux intégrer la morpho-volumétrie au tissu urbain existant dans le cadre de l'article 4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la continuité des éléments d'ajustements apportés à la zone UA, la commune a souhaité limiter l'impact morpho-volumétrique des nouveaux projets par rapport au tissu urbain environnant. Ces ajouts viennent ainsi apporter des règles plus objectives permettant de justifier les prescriptions réglementaires visées par les articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

Avant	Après
	<p>4.3.1.3. Par ailleurs, dans l'objectif d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure aux constructions dont le linéaire de façade est supérieur ou égale à 20 mètres est imposée. Cette césure doit présenter une largeur variable entre 5,00 et 10,00 mètres et sur la totalité de la hauteur du bâtiment projeté.</p> <p>En outre, cette fragmentation, à savoir la création de vides dans le plan de façades, peuvent être horizontaux (de type retrait de façade avec un retrait au minimum de 3,00 mètres par rapport au nu de la façade principale) ou verticaux (de type créneau).</p>

➤ **Mise en place de règles supplémentaires visant à mieux intégrer la morpho-volumétrie au tissu urbain existant dans le cadre de l'article '4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives'**

Dans le droit fil de la mise en place de la bande de constructibilité mise en place dans l'article 4.3., des ajustements sont opérés au sein de l'article 4.4.

Avant	Après
<p>4.4.1. Dispositions générales</p> <p>4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ; • ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies. <p>4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m².</p>	<p>4.4.1. Dispositions générales</p> <p>En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.</p> <p>4.4.2. Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 25,00 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées, emprises publiques ou limite qui s'y substitue : bande de constructibilité principale (BCP)</p> <p>4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ; • ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies. <p>4.4.2.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des seuls abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.</p> <p>4.4.3. Dispositions applicables au-delà de la bande de constructibilité de 25,00 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées, emprises publiques ou limite qui s'y substitue : bande de constructibilité secondaires (BCS)</p> <p>4.4.3.1. Au-delà de la bande de constructibilité définie aux articles 4.3 et 4.4.2, seules les annexes sont admises en respectant un retrait qui ne peut être inférieur à 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparative de fond de parcelle, à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.</p>

02.2.4.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 5.6 RELATIF AUX CLÔTURES

Suite aux difficultés d'instruction, la commune a souhaité modifier l'article 5.6 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



Avant	Après
5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité.	5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

Nota :

Ces modifications concernent l'intégralité des zones du Plan Local d'Urbanisme.

En outre, face aux incompréhensions des pétitionnaires quant aux règles relatives aux clôtures, la ville a pris la décision de mieux uniformiser les règles avec des illustrations à l'appui.

Avant	Après
5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.	5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur comprise entre 1,50 et maximum de 1,80 mètres.
5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.	5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle, ▪ clôtures grillagées doublées d'une haie végétale, ▪ clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre, ▪ sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales. 	5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle, ▪ ou clôtures grillagées doublées d'une haie végétale, ▪ ou clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre, ▪ ou sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

Nota :

Ces modifications ne concernent que les zones UA, UB, UC et 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.

02.2.5.**CRÉATION D'UN RÈGLEMENT SUITE À L'AJOUT DU SECTEUR UEB**

La création d'une nouvelle zone au Plan Local d'Urbanisme implique nécessairement la mise en place d'un règlement spécifique à ce nouveau classement. S'agissant de maintenir les activités tertiaires à cet endroit, le règlement écrit est ainsi modifié :

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



Avant	Après
	<p>2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1. et pour le seul secteur UEb :</p> <p>2.3.1. Sont autorisées les constructions et installations liées au bureaux et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>2.3.2. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.</p>

02.2.6.

COMPLÉMENT D'INFORMATIONS PORTÉ À LA CONNAISSANCE DES PÉTITIONNAIRES CONCERNANT LES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

À compter du 1^{er} janvier 2020, de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'exposition moyenne et forte sont entrées en vigueur. L'arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel du 9 août 2020 permet l'entrée en vigueur de cette obligation et la définition des zones à risques. Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1^{er} octobre 2020.

Par deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés au JORF du 30 septembre 2020, l'entrée en vigueur des dispositions suivantes a été reportée pour les contrats de construction et de vente conclus à compter du 1^{er} octobre 2020.

L'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020 prévoit que l'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux est évalué selon :

- la dominante argileuse du sol,
- la composition minéralogique des matériaux du sol,
- le comportement géotechnique du sol en fonction de la granulométrie et sa capacité de variation en périodes humides et sèches.

L'article 2 de l'arrêté définit les zones exposées pour l'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Les zones considérées en risque moyen à fort devront faire l'objet de l'étude prévue aux articles L.112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation.

Afin, de préciser l'existence de cet arrêté, mention est ajoutée dans les chapitres de zones du règlement écrit : « l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire ».

Enfin, la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles est portée dans les pièces annexes du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

02.3.

CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

La présente modification est également l'occasion de corriger certaines erreurs matérielles dans la pièce du règlement écrit :

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



➤ **Correction de la localisation de l'élément patrimonial n°24**

Avant			Après		
24	215 rue Aristide Briand	Pavillon en pierre de parement. Le système constructif des « chiens assis » est typique de la date de construction	24	215 rue Aristide Briand	Pavillon en pierre de parement. Le système constructif des « chiens assis » est typique de la date de construction

Lors du report de l'inventaire, une erreur de localisation a été opérée. Le projet de modification entend corriger cette erreur matérielle.



➤ **Correction des articles 4.5.1. relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

Avant	Après
<p>4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> à 4,00 mètres, entre façades aveugles ; à la hauteur de la façade (D=H) ou partie de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes. 	<p>4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> à 4,00 mètres, entre façades aveugles ; à la hauteur de la façade (D=H) ou partie de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes, dans les autres cas.

Nota :

Ces modifications concernent les zones UA et 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.

➤ **Correction de la terminologie employée aux articles 4.3.**

Avant	Après
<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; ou en retrait des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. 	<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

02.4.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans le cadre de la réalisation du nouveau cimetière de la commune, le plan des servitudes d'utilité publique est mis à jour en intégrant la servitude INT1 relative à la protection des cimetières (servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques).

Les servitudes instituées par l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Dans ce rayon :

- nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits;
- les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation;
- les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R.425-13 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.425-13, lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.



02.5.

MISE À JOUR DU DOSSIER DES ANNEXES DU PLU

Dans son courrier en date du 11 juillet 2022, la préfecture a transmis à la commune le nouveau classement sonore des voies ferroviaires

Ainsi, la présente modification annexera l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 du 8 juillet 2022.

Cet arrêté annule et remplace l'arrêté en vigueur sur la commune

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



03

DÉMONSTRATION DE LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU À L'ÉGARD DU SDRIF

Conformément à la procédure, la collectivité peut, par modification de droit commun, réduire les possibilités de construire.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune a enregistré une hausse significative des mutations au sein de la zone UA du document de planification.

Malheureusement, ces mutations se font la plupart du temps en opposition avec le maintien de la trame urbaine des tissus urbains au sein de la zone UA.

C'est aussi face à ce constat, et notamment au regard du PADD et de son axe n°1 une ville structurée : maîtriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en particulier l'orientation 1.2 maîtriser la densification dans les quartiers pavillonnaires, que la commune a souhaité mettre en place des règles un peu plus restrictives. Toutefois, ces réductions s'inscrivent en comptabilité avec les objectifs du SDRIF.

En effet, le SDRIF impose, pour la commune, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

L'augmentation de 15% demandée par le SDRIF représente :

la densité humaine :

	DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013			
DENSITÉ HUMAINE 2013	HABITANTS 2013		EMPLOIS 2013	
	20766	+	3162	
	SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013			=
	262,9			91,0
	DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013			
DENSITÉ HUMAINE 2030	HABITANTS 2030		EMPLOIS 2030	
	23880	+	3636	
	SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013			=
	262,9			104,7
OBJECTIFS	DENSITÉ HUMAINE 2030	-	DENSITÉ HUMAINE 2013	
	104,7		91,0	
	DENSITÉ HUMAINE 2013			=
	91,0			15%

↳ la densité habitat :

	DANS LES ESPACES D'HABITAT EN 2013			
	LOGEMENTS 2013			
DENSITÉ HABITAT 2013	8113	=	42,4	
	SUPERFICIE DES ESPACES D'HABITAT 2013			
	191,5			
	DANS LES ESPACES D'HABITAT EN 2013			
	LOGEMENTS 2030			
DENSITÉ HABITAT 2030	9330	=	48,7	
	SUPERFICIE DES ESPACES D'HABITAT 2013			
	191,5			
OBJECTIFS	DENSITÉ HABITAT 2030	-	DENSITÉ HABITAT 2013	
	48,7		42,4	
	DENSITÉ HABITAT 2013		=	15%
	42,4			

↳ la capacité d'accueil :

	DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT PRÉVUS EN 2013			
	HABITANTS 2013	+	EMPLOIS 2013	
CAPACITÉ ACCUEIL 2013	20766		3162	
	SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013		=	91,0
	262,9			
	DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT PRÉVUS EN 2030			
	HABITANTS 2030	+	EMPLOIS 2030	
CAPACITÉ ACCUEIL 2030	23880		3636	
	SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT PRÉVUS 2030		=	99,3
	277,2			
OBJECTIFS	CAPACITÉ ACCUEIL 2030	>	CAPACITÉ ACCUEIL 2013	
	99,3		91,0	

L'augmentation projetée par le PADD :

Le PADD ambitionne une croissance démographique qui doit conduire la commune à atteindre 23 800 habitants environ à échéance 2030.

Concernant les objectifs d'accueil de 3636 emplois en 2030, aucun chiffrage précis ne peut être opéré. Cependant, le PLU donne les moyens d'accueil efficace des entreprises :

- le zonage identifie une zone spécifique dédiée aux activités économiques (UE) et un secteur dédié aux activités commerciales UEc ;
- le zonage met également en place une protection des linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit ;
- dans toutes les zones, le règlement autorise les activités économiques compatibles avec le tissu urbain

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



résidentiel.

Enfin, le maintien d'une activité tertiaire, par la création d'un zonage spécifique (UEb), entre également en ce sens.

Pour assurer les objectifs de densité habitat pour la période 2013-2030, **il convient de produire 1217 logements**. Comme le souligne les statistiques de l'Insee, entre 2013 et 2018, **989 logements ont été réalisés** (nombre de logements au 01/01/2019 : 9102 logements).

Ainsi, le solde à réaliser à échéance du PLU, à savoir 2019-2030 est de **228 logements**.

Pour rappel, **le PADD affichait un objectif de création de nouveaux logements de 464 unités à échéance 2030**.

Or, depuis 2019, la base de données Sitadel précise que 299 nouveaux logements ont été créés :

ANNÉES	2019	2020	2021	Total
LOGEMENTS	166	82	51	299

Ainsi, si le PADD affichait une moyenne de 39 nouveaux logements par an, les données Sitadel, pour les 3 premières années d'exercice du PLU, indique une moyenne annuelle de 100 logements environ, soit 2,5 fois les objectifs moyens du PADD.

Au regard de ces chiffres, la ville a d'ores et déjà réalisé 64% de ses objectifs du PADD. Il demeure ainsi 165 logements à créer entre 2022 et 2030, soit une moyenne de 20,6 logements par an, pour atteindre les objectifs du PADD et du SDRIF.

Pour mémoire, entre 2012 et 2021, 680 permis de construire ont été délivrés, soit une moyenne de 76 logements par an.

Base Sitadel											
ANNÉES	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
LOGEMENTS	29	316	5	3	23	3	2	166	82	51	680

Pour mémoire, la moyenne de permis avant l'approbation du PLU était de 63,5 logements par an.

En l'occurrence, la présente modification ne s'inscrit pas en incompatibilité avec le SDRIF, d'autant, que d'autres projets à court terme vont voir le jour :

- un lotissement communal de 10 logements,
- un lotissement communal de 6 logements,

Ainsi, les modifications apportées ne remettront pas en cause les objectifs de 149 logements à réaliser dans les 8 prochaines années.



04

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme du Mée-sur-Seine entraîne la modification des pièces suivantes :

- la pièce n°4 : règlement écrit ;
- la pièce n°5 : règlement graphique ;
- le plan des servitudes d'utilité publique ;
- mise à jour des annexes du PLU,

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



PLU

VILLE DE LE MEE-SUR-SEINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 RÈGLEMENT ÉCRIT



**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

PLU approuvé par DCM du **13 novembre 2018**
Modification PLU prescrit le **2 février 2022**
PLU approuvé par DCM du **13 octobre 2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Franck VERNIN

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SOMMAIRE



Titre 1 : Dispositions générales.....	p. 5
Titre 2 : Dispositions communes.....	p. 25
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	p. 33
Zone UA.....	p. 35
Zone UB.....	p. 51
Zone UC.....	p. 65
Zone UE.....	p. 79
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	p. 91
Zone 1AU8.....	p. 93
Zone 1AUB.....	p. 107
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	p. 121
Zone N.....	p. 123
Titre 6 : Annexes.....	p. 135
Annexe 1 : Liste des essences.....	p. 137
Annexe 2 : Plan du réseau de géothermie.....	p. 141
Annexe 3 : Le patrimoine bâti remarquable.....	p. 143
Annexe 4 : Le patrimoine naturel et paysager remarquable.....	p. 163
Annexe 5 : La carte de l'âles retrait-gonflement des argiles.....	p. 165

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AVERTISSEMENT

La Ville de la Mée-sur-Seine, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport au nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1^{er} janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de la Mée-sur-Seine, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné. Le règlement écrit du PLU, en ce compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Les définitions et dispositions communes, qui sont en général repérées dans le texte du règlement par le symbole « **■** », s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

Nota : Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Les constructions illustrées en rouges correspondent aux constructions existantes, celles en vert correspondent aux projets.

ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la Mée-sur-Seine y compris les parties non terrestres. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (pièce n°4) ;
- le règlement graphique (pièce n°5).

ARTICLE DG.2 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 Prémption Urbain Renforcé institué par délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011.

4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1982 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5. 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 1^{er} août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

6. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 01-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

7. 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 3 mai 2011 ;
- 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 : "La 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

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

ARTICLE DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser 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 2, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : la zone UA (y compris les secteurs UAa et UAb), la zone UB (y compris les secteurs UBa et UBb), la zone UC (y compris le secteur UCa) et la zone UE (y compris les secteurs UEb et UEc).

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «1AU». 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, 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 : la zone 1AUa, pour les secteurs de l'avenue Jean Monnet et de la route de Boissise, dont la vocation principale est destinée à de l'habitat et la zone 1AUb, pour le secteur du carrefour de la rue des Lacs et de l'avenue de l'Europe, dédiée à de l'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au Titre 3 du présent document.

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 :

- le secteur N_h : il correspond à des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée ;
- le secteur N_t qui correspond aux secteurs naturels dédiés aux activités touristiques et d'hébergement ;
- le secteur N_r qui correspond aux secteurs naturels remarquables faisant l'objet d'enjeux de protection forte ;
- le secteur N_p qui correspond aux espaces publics paysagers intra-urbain (parcs,...) ;
- le secteur N_e qui comprend les parties naturelles fluviales du territoire.

Les dispositions du Titre 4 du présent règlement s'appliquent à la zone N.

ARTICLE DG.4 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 L152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'urbanisme, aux seuls 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 ...).

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE DG.5 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 DG.6 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 démolit depuis moins de 10 ans est autorisée notwithstanding 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 PLU.

ARTICLE DG.7 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 DG.8

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à



modifier ;

3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Mise en œuvre d'un Espace Naturel Sensible	Ville	38 460 m ²

ARTICLE DG.9 | LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE DG.10 | LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles 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 soumise 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.

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 DG.11 | 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 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par des nuisances sonores émanant des principales infrastructures de transport terrestre et ferroviaire au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

ARTICLE DG.12 | INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le document graphique intitulé Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD), les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG.13 DÉROGATIONS 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 contraaires 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 ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE DG.14

DÉROGATION 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 à l'article L.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 environnement.

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 DG.15 DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :

- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- 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 présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

ARTICLE DG.16 DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} 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 I^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étroffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

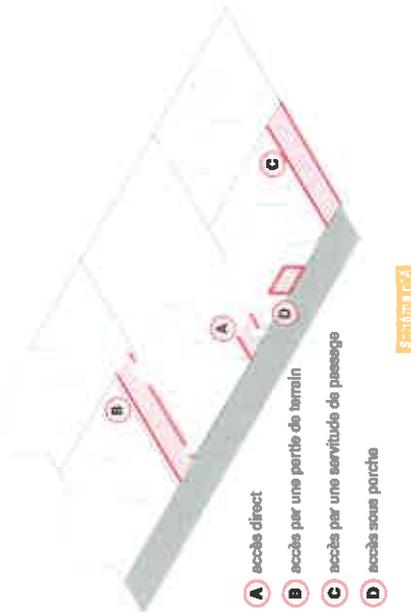
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



A

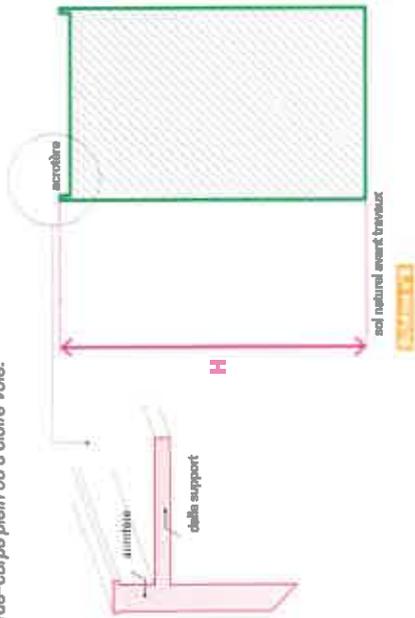
ACCÈS

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.



ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'épaulement du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme et à autorisation ou titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

ALLÈGE

L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Au sens du présent règlement, les constructions ne peuvent être qualifiées d'annexes que si leurs dimensions n'excèdent pas les normes suivantes :

- une hauteur maximum de 4,00 mètres ;
- une surface de plancher et une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est un arbre dressé sur un tronc (du sol au premières branches) mesurant au minimum entre 1,80m et 2,00m de hauteur à maturité, la hauteur totale devant être supérieure à 3,00m à l'âge adulte.

ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

C

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CLÔTURE

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriétés privées et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

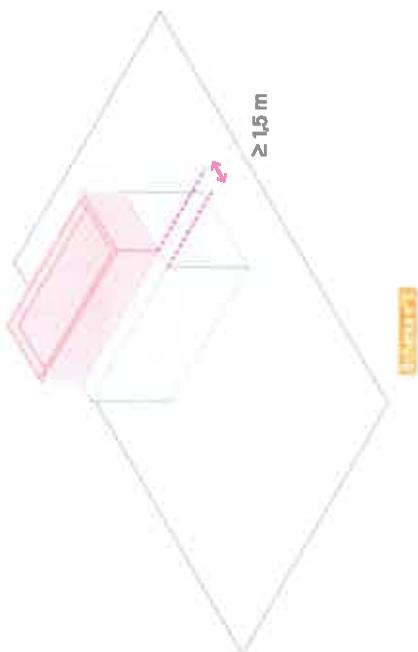
COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE

Le coefficient de biotope de surface fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être saisie de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisées ou mur végétalisé. Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la perméabilité des surfaces et de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.



B

BAIE

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en parois de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettant pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 11 - Cercle National d'Urbanisme - Ministère de la Cohésion des Territoires)

BIO-SOURCÉ

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CSB)

<p>Surfaces imperméabilisées</p>	<p>1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier). COEFFICIENT = 0</p>
<p>Espaces verts sur pleine-terre</p>	<p>2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1</p>
<p>Escalier végétalisé</p>	<p>3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m. COEFFICIENT = 0,5</p>
<p>Espaces verts sur dalle</p>	<p>4. Espaces verts sur dalles de RDC et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale. COEFFICIENT = 0,7</p>
<p>Plafond végétalisé</p>	<p>5. Végétalisation des toitures extensive ou intensive. COEFFICIENT = 0,7</p>

CREUX D'ILOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

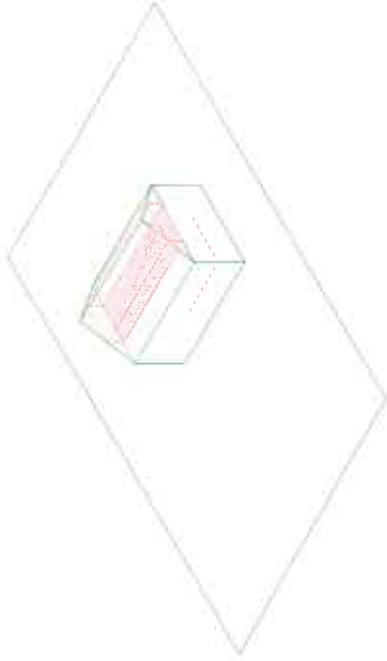


Schéma n°3

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;

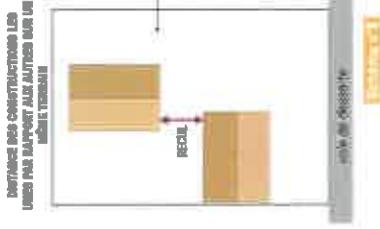
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION ENTERRÉE

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un porche, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

D

DÉFRICHEMENT

On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de

E

EAUX PUVIALES

Les eaux puviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux puviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

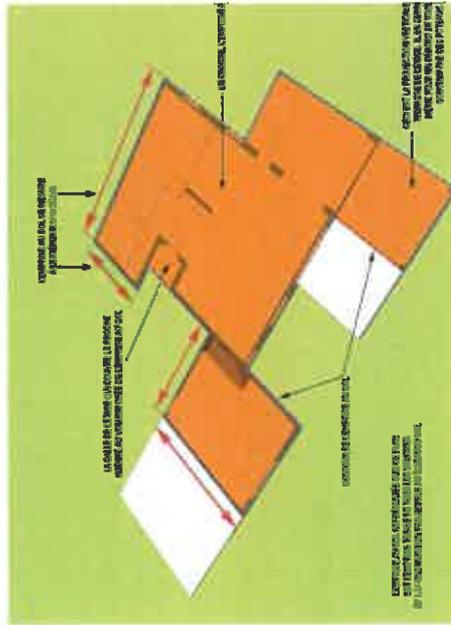
ÉNERGIES RENOUVELABLES (EnR)

Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstruit plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexicque national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

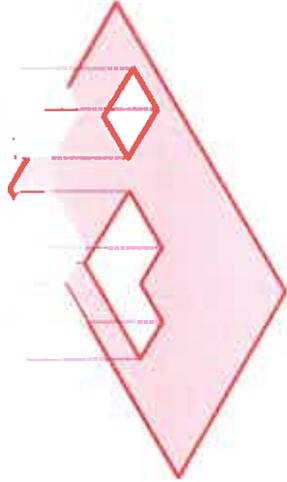


ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.



ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

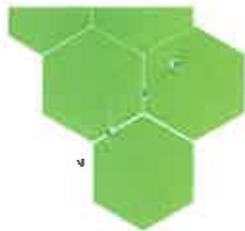
EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexicque national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,80 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pannés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

FAÇADE AVEUGLE

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

FAÇADE PRINCIPALE

Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

G

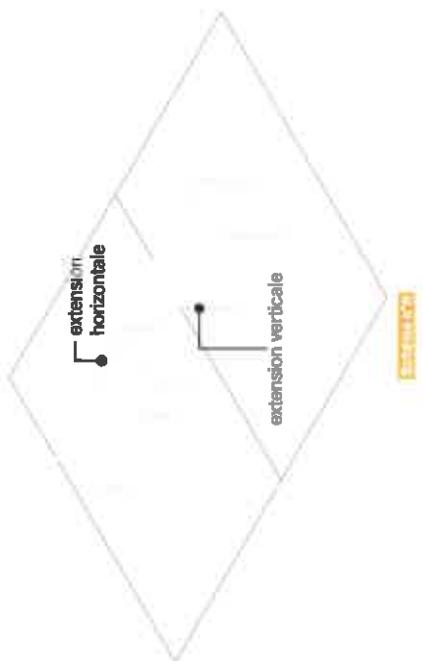
GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectifs et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

H

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de



F

PENTE

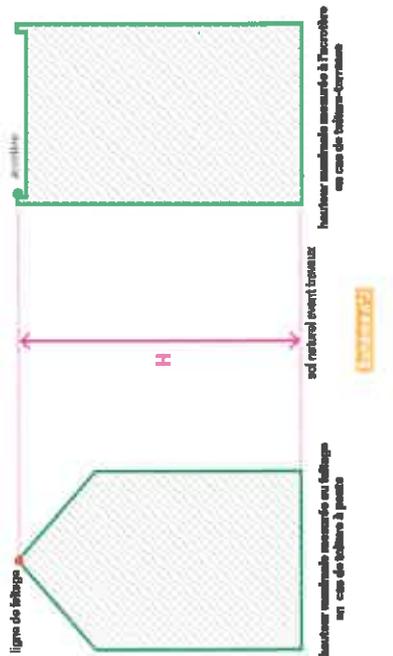
ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme références correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



I

ÎLOT DE CHALEUR

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par la bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvéniants qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

LARGEUR DE TERRAIN

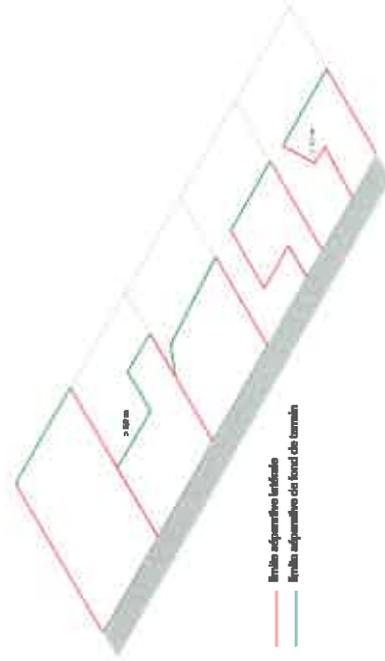
La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, ou droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE

On appelle «linéaire de façade», la longueur totale des façades implantées sur rue.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'ossiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



Source : M. K.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LUCARNE

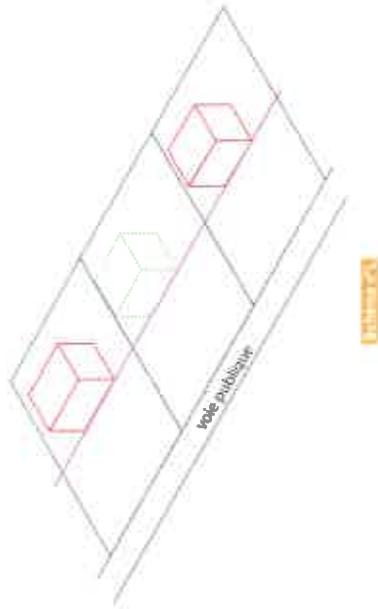
Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

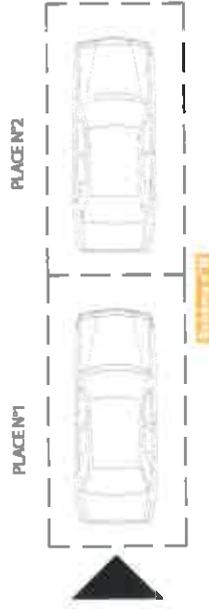
ALPHABÉTIQUEMENT, SUIVANT L'ORDRE DE RÉCEPTION L'AMÉNAGEMENT DE LA
SÉQUENCE DE LA VUE



P

PLACE COMMANDÉE

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la commande. Ainsi, la place n°1 commande la place n°2.



PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

M

MODÉRIÉTÉ

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de toile végétale.

N

NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.
Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

RECU

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

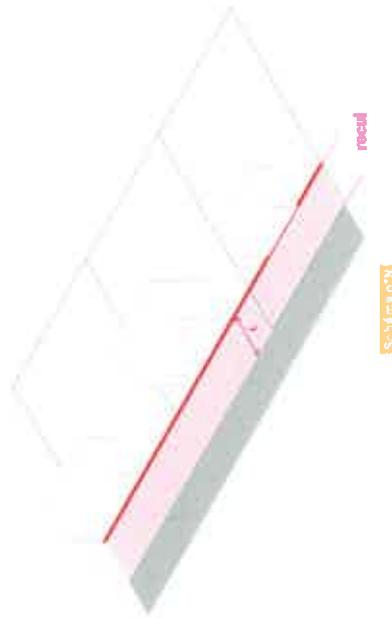


Schéma n°3

RÉHABILITATION

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, scellies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

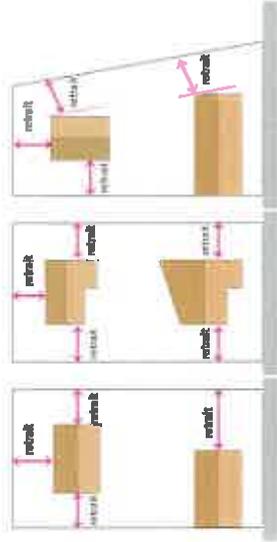


Schéma n°4

REZ-DE-CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

S

SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT

Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,40 mètres,
- dégagement : 6 x 2,40 mètres.

Soit une surface moyenne de 28 m² par emplacement, dégagement compris.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



ARTICLE DG.17 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par le sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomes.
	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directs à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Commerce et activités de service	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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. Hôtels : 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. Autres hébergements touristiques : 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. Cinéma : 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.

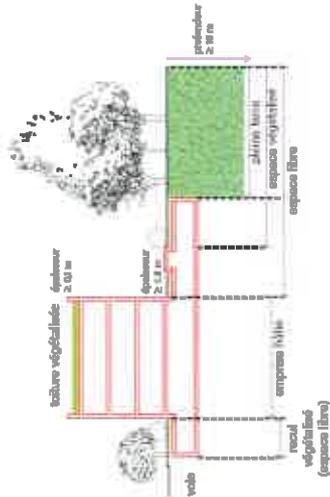


Schéma D.R.

V

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée ou passage des piétons, et les fossés et talus le bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (source : Fiche technique 43 : lexique national d'urbanisme - Ministère de la Cohésion des Territoires).

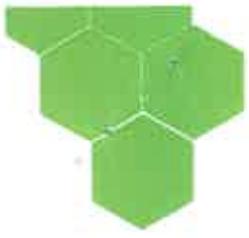
VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules des statuts public ou privé.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public (elles peuvent être fermés au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</p> <p>Autres équipements recevant du public : 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.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.</p> <p>Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE DC.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, **les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée** :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une reconstruction ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE DC.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est admise dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe ; les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU
- 5.8.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX PAYSAGES ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX
- 5.8.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.8.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.



5.8.2. INFÉCHION DES TOITURES

5.8.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

5.8.3. TRAITEMENT DES FACÈDES

5.8.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.8.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

5.8.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.8.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.8.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.

5.8.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.9.2. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peut être autorisée.

5.9.3.

Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.9.4.

Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'ordonnement et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moules, encoffrement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.

5.11.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).

5.11.1.3. Dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain défini en annexe du PLU, tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit

5.11.1.4. privilégier le raccordement au-dit réseau, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

5.11.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.11.2. PERFORMANCES ENERGIQUES MINIMALES

5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non alimentaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE DC.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. 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.

6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.

6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, sont recommandés les arbres et arbustes d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Pour les mares, zones humides et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

6.2.3. Les Espaces Boisés Classés sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé* interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.2.4. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres remarquables localisés au plan de zonage ou des Espaces de Continuité Écologique préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces de Continuité Écologique est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.



- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état existant d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrée sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE DC.6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter le moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Un seul accès par unité foncière est autorisé.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'unité foncière desservie par plusieurs voies, un second accès pourrait être autorisé.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,00 mètres de chaussée.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'un seul logement. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux logements, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

8.8. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE DC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites (CF : règlement de service et formulaire de demande de raccordement). Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée (procédure d'autorisation ou de conventionnement) par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les

caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur le règlementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau dans les zones déterminées par le zonage d'assainissement et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires et au règlement d'assainissement non collectif en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Lors de toute demande de permis de construire, une étude pour la réalisation d'une filière d'assainissement non collectif conforme doit être jointe et soumise à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB) ainsi qu'au encombrants dans le cas d'opérations d'ensemble. Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle



technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- 9.6.2. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'"îlots de chaleur urbain", l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

ZONE UA

ZONE URBAINE DÉDIÉE AU TISSU ANCIEN ET TRADITIONNEL

La zone UA correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat individuel, localisés principalement dans les parties sud de la commune. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle. La zone est découpée en deux secteurs :

- le secteur **UAa** constitue un tissu urbain de qualité, mais sa vocation est d'être densifié de façon maîtrisée. En effet, d'une part, il se situe à proximité des polarités urbaines et d'autre part, il comprend des potentiels fonciers importants.
- le secteur **UAb** correspond au quai Étienne Lefilia qui a pour vocation une densification maîtrisée accompagnée d'un développement des commerces. En effet, il se situe à proximité de la polarité urbaine de Melun et sa proximité à la Seine offre une opportunité d'animation liée aux commerces et aux loisirs.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone 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.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UA est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Senoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UA du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'allée fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UA est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

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.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : 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 ■ (cf. article UA.2).

- 1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.
- 1.1.3. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination* des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des «axes commerciaux» inscrits au plan de zonage.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
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			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements , exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;
- les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UA.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

21. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

22. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

23. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

24. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

25. La création, l'extension , et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante

résidentielle de la zone,

- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (vibration, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.6. Les affouillements* et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur le zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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.

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

ARTICLE UA.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA.4 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°7)

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA À EXCEPTION DES SECTEURS UAB ET UAB

4.1.1. En zone UA, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UAA et UAB

4.1.2. En zone UAA et UAB, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 45% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°8 et n°9)

4.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

4.2.1.1. 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.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA À EXCEPTION DES SECTEURS UAA

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 7,00 mètres, soit R+1 ou R+1+c.

4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAB

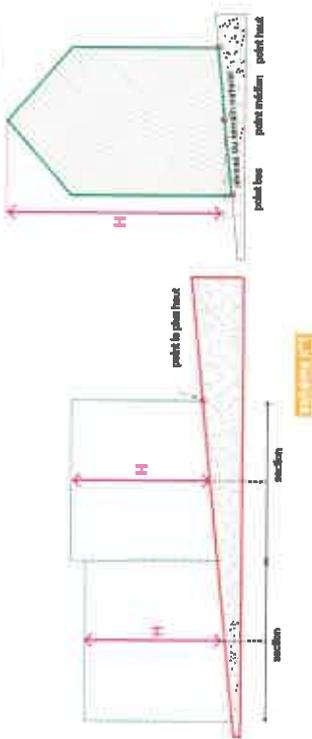
4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12 mètres.

4.2.3.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3.3. Une tolérance de 1 m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°10).



4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°1)

4.3.1. EMPRISES PUBLIQUES ET REZ-DE-CHAUSSEE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être implantées dans une bande 25,00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique, existante ou future. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies comprises) :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°2) ;
- ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°3).

4.3.1.1.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

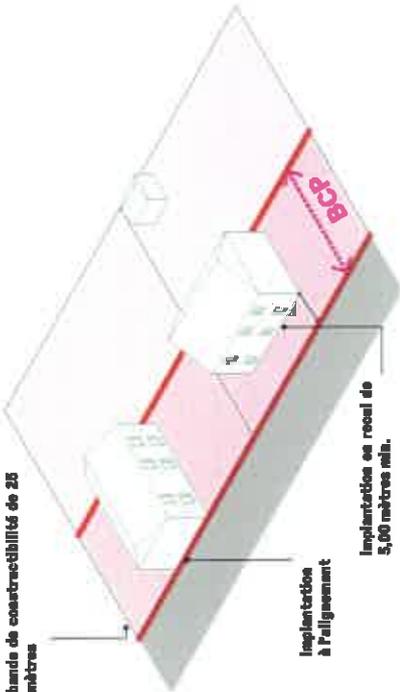


schéma n°2

En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. (schéma n°3). Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

4.3.1.2.



schéma n°3

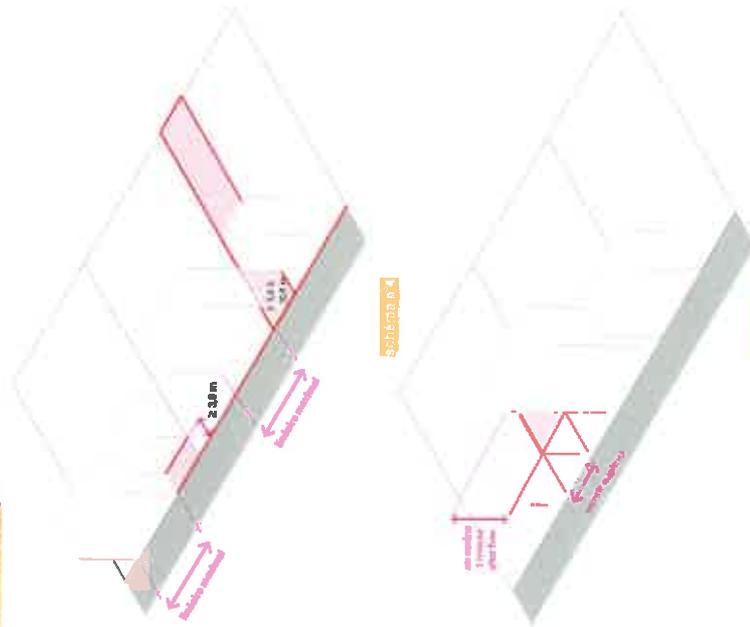
4.3.1.3. Par ailleurs, dans l'objectif d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure aux constructions dont le linéaire de façade est supérieur ou égale à 20

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

mètres est imposée. Cette césure doit présenter une largeur variable entre 5,00 et 10,00 mètres et sur la totalité de la hauteur du bâtiment projeté.

En outre, cette fragmentation, à savoir la création de vides dans le plan de façades, peuvent être horizontaux (de type retrait de façade avec un retrait au minimum de 3,00 mètres par rapport au nu de la façade principale) ou verticaux (de type créneau) (cf. **articles 4.3.1.1 et 4.3.1.2**).



4.3.2. DIVISIONS ARCHITECTURALES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. **articles 7.3.3.1 et 7.3.3.2**) :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



articles 7.3.3.1 et 7.3.3.2

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain contigu*.

4.3.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



schéma n°7

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n° J et n° N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi

les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE DE CONSTRUCTION DE 25,00 MÈTRES À COMPTER DE LA FRONTE AVEC LES VOIES PUBLIQUES LOI PLOU, EN PRIANT EN COMPTE UN LITTEAU QUI DOIT SÉPARER TOUTE CONSTRUCTION PRINCIPALE (PDP)

- 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (schéma n° 8) ;
 - ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies* (schéma n° 9).
- 4.4.2.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle (schéma n° 10) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8 m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

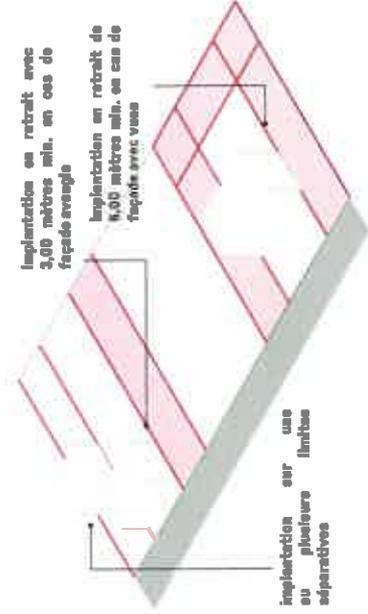
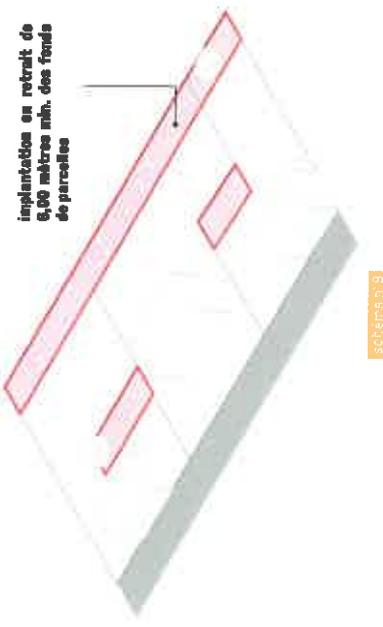


schéma n°8



4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25,00 MÈTRES À COMPTER DE LA LIMITE AVEC LES VOIES PRINCIPALES ET PRINCIPALES EMPRISES PUBLIQUES OU LORSQUE Celles-ci SUBSTITUENT PARAITRAIT EN CONSTRUCTION DE SECONDAIRE (RS)

- 4.4.3.1. Au-delà de la bande de constructibilité définie aux articles 4.3 et 4.4.2, seules les annexes sont admises en respectant un retrait qui ne peut être inférieur à 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparative de fond de parcelle, à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.
- 4.4.3.2. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.
- 4.4.3.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4. REQUISITIENS PARTICULIERS

4.4.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction

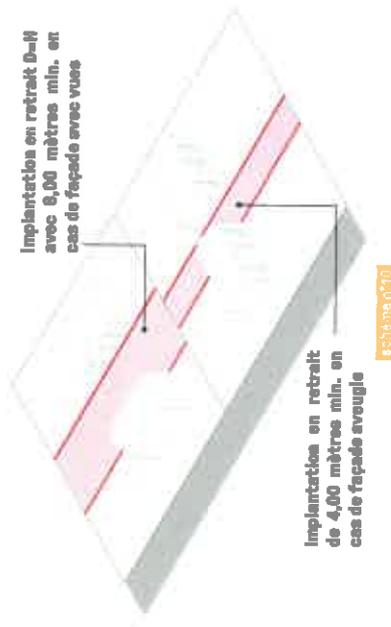
projetée dans le prolongement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.4.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n° 4)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale (cf. schéma n° 4) :

- à 4,00 mètres, entre façades aveugles ;
- à la hauteur* de la façade (D=H) ou partie de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes, dans les autres cas.



4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



ARTICLE UA.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernant les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.4. TOUTURES ET OUVERTURES DE TOIT
- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclaircissement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie sans débord, dans l'alignement de la façade. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés

d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bêche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès le conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.3. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.4. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.5. Les clôtures, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.6. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

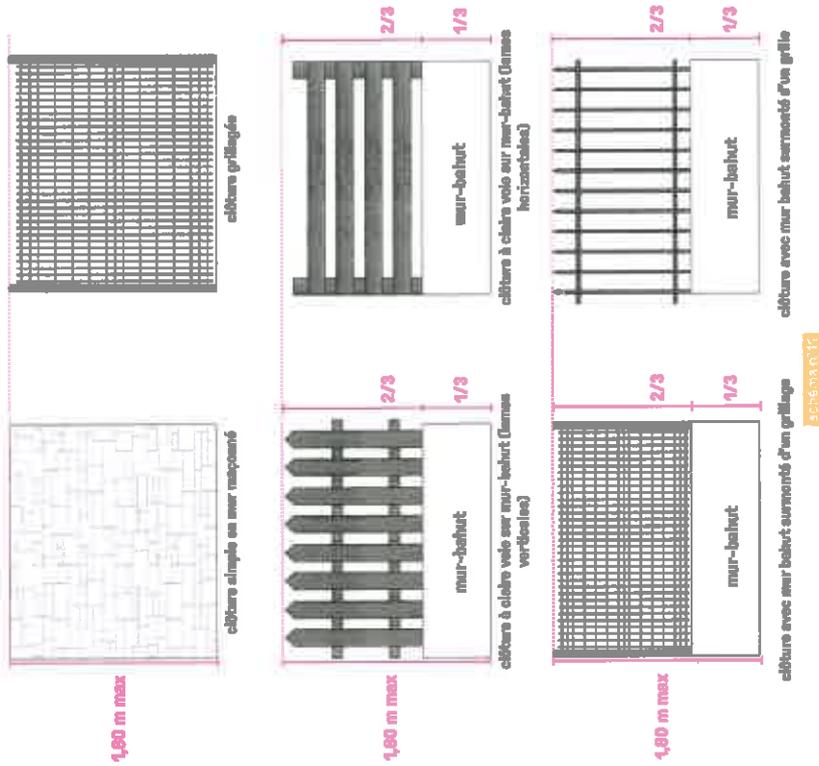
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



5.6.2.

COMPOSITIONS APPROPRIABLES AUX CLÔTURES EN MATIÈRE DE VOIES ET D'EMBRÈSES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres.
- 5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. schéma 1) :
 - clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle,
 - ou clôtures grillagées doublées d'une haie végétale,
 - ou clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut composé de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre,
 - ou sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.



5.6.3. PROPOSITIONS AVANT D'ALLER AUX CLÔTURES EN MATIÈRE DE VOIES PUBLIQUES

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Cf. Titre 2.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UA.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS

6.1.2.1. En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface.

6.1.2.2. Dans le secteur UAa, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface.

6.1.2.3. Dans le secteur UAb, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface.

6.1.3. VÉGÉTALISÉS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.1113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UA 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

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.

Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination .

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notable dûment justifiée.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire

du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES COUSURENS

En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement* par logement.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement .

7/1.1.

7/1.2.

7/1.3.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

7/1.4.

7/1.5.

7/1.6.

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, 1 place couverte par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. au-delà du rayon de 500 mètres : <ul style="list-style-type: none"> 1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ; 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
HABITATION	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> e°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher de restauration b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre e°) pour le bureau : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà. <p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales

figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Il est exigé :	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<ul style="list-style-type: none"> 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m². 	
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés 	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves 	

7.4.2. RÉGULATION DES EMPACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UA.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



ZONE URBAINE DEDIEE AU TISSU RESIDENTIEL SOUS FORME D'HABITAT INDIVIDUEL SOUS FORME D'ENSEMBLE

La zone UB correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat individuel, réalisés sous forme d'opérations d'ensemble majoritairement. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle. La zone UB comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur **UBa** correspond aux lotissements compacts du quartier Croix Blanche dont la hauteur doit être strictement cadrée afin de conserver la qualité du tissu d'origine ;
- le secteur **UBb** correspond aux maisons en bande du quartier Croix Blanche dont la hauteur doit aussi être cadrée afin de conserver la qualité du tissu d'origine.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UB est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Semoreau à Mandry** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 UR 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'initiative des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aires de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UB du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'éléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UB est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°98 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1998, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

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.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : 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 (cf. article UB.2).

11.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

11.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS RESPONSABLES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
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			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et**



activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements , exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UB.2 PARTICULIÈRES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

La création, l'extension , et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation.

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

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 ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

2.6.

ARTICLE UB.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

Sans objet.

3.1.1.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

Cf. Titre 2.

3.2.1.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°1)

4.1.1. **En zone UB, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.**

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°2 et n°3)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. **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.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UJBA ET UJBA

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 9 mètres.

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJBA

4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 3,50 mètres.

4.2.3.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 3,00 mètres.

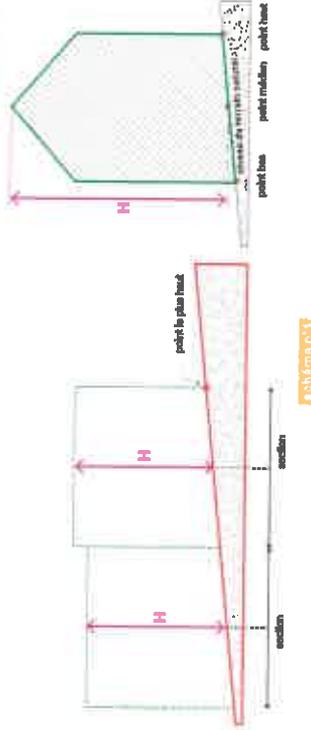
4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJBA

4.2.4.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 7,00 mètres.

4.2.4.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.4.1.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (schéma n°2).



4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°1)**
- 4.1.1.** En zone UB, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.
- 4.1.2.** L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°T)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 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.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UB* ET UBH

- 4.2.2.1.** La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9 mètres.
- 4.2.2.2.** La hauteur* maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB*

- 4.2.3.1.** La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 3,50 mètres.

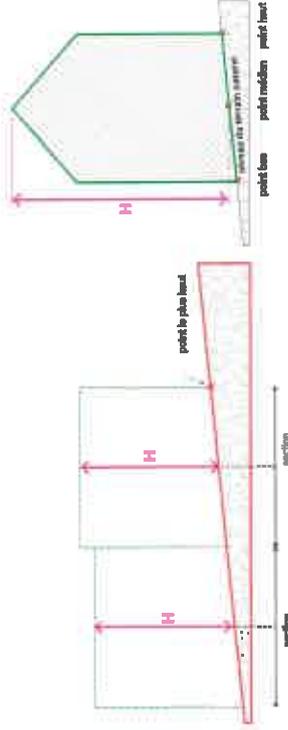
- 4.2.3.2.** La hauteur* maximale des constructions annexes est limitée à 3,00 mètres.

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBH

- 4.2.4.1.** La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 7,00 mètres.
- 4.2.4.2.** La hauteur* maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.4.1.** Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (schéma n°3.0.3).



- 4.2.4.2.** En outre, le dépassement des hauteurs* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

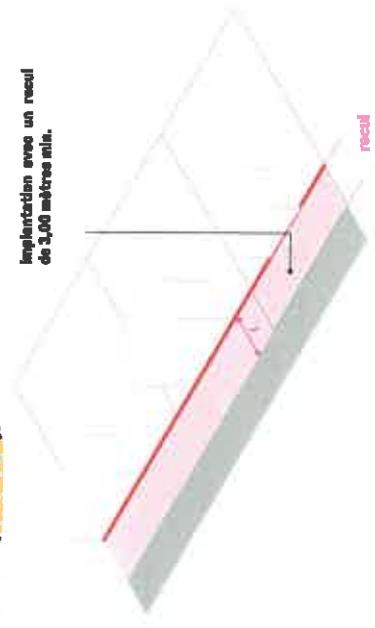
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°1)

4.3.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées avec un recul de 3,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. (schéma n°2).



4.3.1.1.

Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées avec un recul de 3,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. (schéma n°2).

schéma n°3



4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

schéma n°2

4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (schéma n°3) :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.

schéma n°4



4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

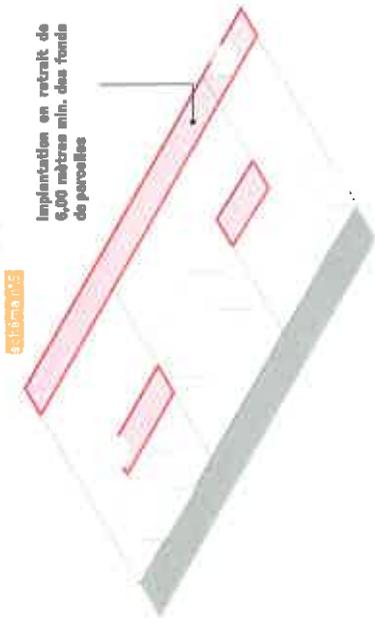
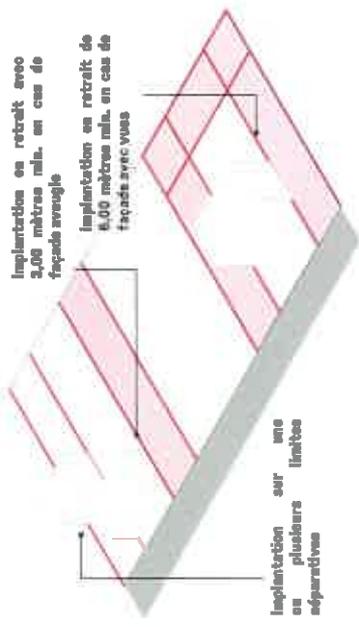
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n° J et n° K)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (cf. schéma n° B) ;
 - ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies (cf. schéma n° C).
- 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle (cf. schéma n° D) à l'exception des seuls abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.



4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



4.4.2.2.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

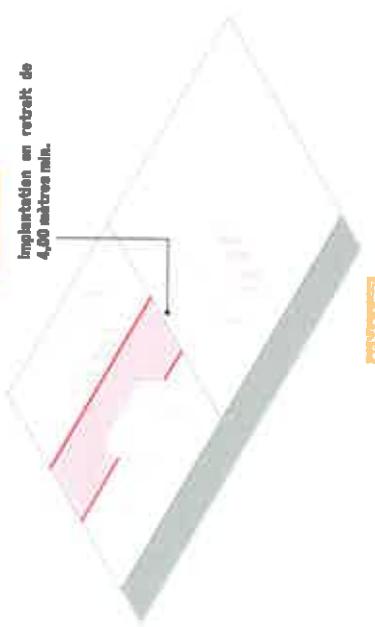
4.4.2.3.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MEME PROPRIÉTÉ (schéma 5)

4.5.1.

Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale à 4,00 mètres (schéma 5).



4.5.2.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1.

OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1.

Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement

définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2.

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3.

Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4.

Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5.

Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.6.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7.

D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1.

Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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

5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclaircissement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. CLÔTURES ET MURS

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

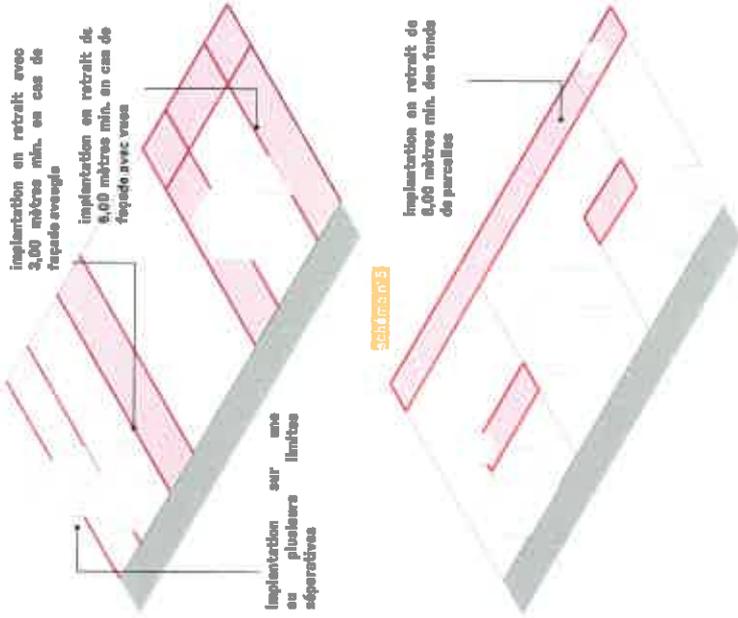
19 du Code de l'Urbanisme.

- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n° J et n° N)

4.4.1. IMPLANTATION GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (schéma n°2) ;
 - ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies (schéma n°3).
- 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle (schéma n°4) à l'exception des seuls abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.



- 4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

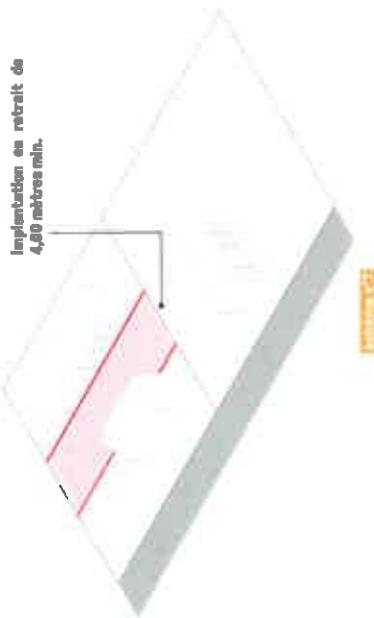


4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°1)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale à 4,00 mètres (schéma n°2).



4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX
Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement

définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, perpains, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.4. **TOUTURES ET OUVERTURES DE TOIT**
- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux similaires d'aspect et de pose.
- 5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bêche tannée, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.6. Les clôtures, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIGNE DE VOIES ET LIGNIERS PUBLICS

5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. ci-dessous) :

- clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle,
- ou clôtures grillagées doublées d'une haie végétale,
- ou clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

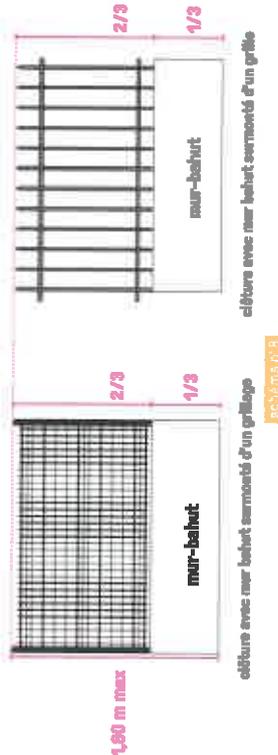
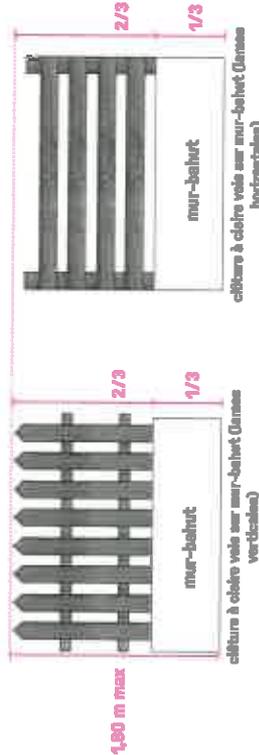
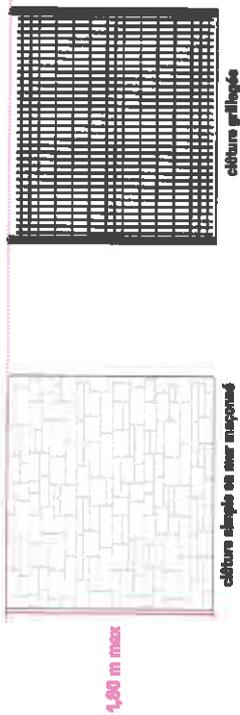
- 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**
- 5.8.1. Cf. Titre 2.
- 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER**
- 5.9.1. Cf. Titre 2.
- 5.10. FAÇADES COMMERCIALES**
- 5.10.1. Cf. Titre 2.
- 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**
- 5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UB.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. PROPORTIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



5.6.3. DIMENSIONNEMENT APPLICABLE AUX CLÔTURES EN MATIÈRE DE PARAVENTS

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

6.1.2.1. En zone UB, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités

en espaces libres décomposés comme suit :

- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface .

6.1.3. PLUVIAUX

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.

Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1.

Cf. Titre 2.

ARTICLE UB.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. 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.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités

suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain* en lots.

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.

- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination .

7.1.4.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notable dûment justifiée.

7.1.5.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.6.

7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.7.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS PARTICULIERS DES EXTENSIONS ET DES SURÉLEVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est déterminée au regard de la

7.2.1.1.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS PRIS EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION, QUELLES QU'elles SONT

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS PRIS EN CAS DE TRAVAUX DE REHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaires.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
Il est exigé :	<ul style="list-style-type: none"> conformément à l'article L.751-38 du code de l'urbanisme, 1 place couverte par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. au-delà du rayon de 500 mètres : <ul style="list-style-type: none"> 1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ; 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
HABITATION	

	Il est exigé :
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<p>a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher</p> <p>b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher de restauration</p> <p>c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</p>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour le bureau : 1 place par tranche de 45 m ² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
Il est exigé :	
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<ul style="list-style-type: none"> 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. <ul style="list-style-type: none"> Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.8 | DESSEITE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UB.9 | DESSEITE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



ZONE URBAINE DÉDIÉE AU TISSU RÉSIDENTIEL SOUS FORME D'HABITAT COLLECTIF

La zone UC correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat collectif ou semi-collectif bien qu'accueillant des équipements publics, des activités économiques et commerciales. La zone UC comprend un secteur spécifique, le secteur UCa où les règles de densité sont différenciées dans le but de favoriser le renouvellement urbain et la densification.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone 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.

Enfin, la zone est aussi concernée par une prescription graphique afin de préserver le linéaire commercial de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UC est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Semoreau à Mandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAJ 1 UR8 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des parcelles soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'élèves de retrait-gonfiement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UC du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier ou PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'élèves fort et moyen relatif au retrait-gonfiement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UC est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°88 DAJ 1 CV 048 du 12 mars 1988, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ZONE UC

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

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.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : 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 ■ (cf. article UC.2).

1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORÊTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS ÉCONOMIQUES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
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			
Établissements de santé et d'éducation sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et**

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements , exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2 ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

**ARTICLE UC.2
PARTICULIÈRES**

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

La création, l'extension , et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

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 ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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.

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

ARTICLE UC.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

Sens objet.

3.1.1.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

Cf Titre 2.

3.2.1.

2.1. Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UC.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°1)
En zone UC, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 35% de la surface de l'emprise foncière totale.
 L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°2 et n°1)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
 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.
Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC. À L'EXCEPTION DES SECTEURS A
 La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 18 mètres.

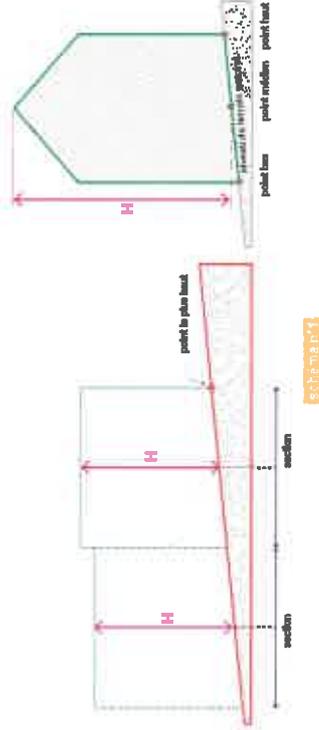
La hauteur maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU ROSTER UC
 La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 40 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (schéma n°3).



4.2.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
 En outre, le dépassement des hauteurs* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°4)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
 Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées avec un recul de 5,00 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. (schéma n°4)

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UC.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°1)
4.1.1. En zone UC, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 35% de la surface de l'emprise foncière totale.
 L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°)

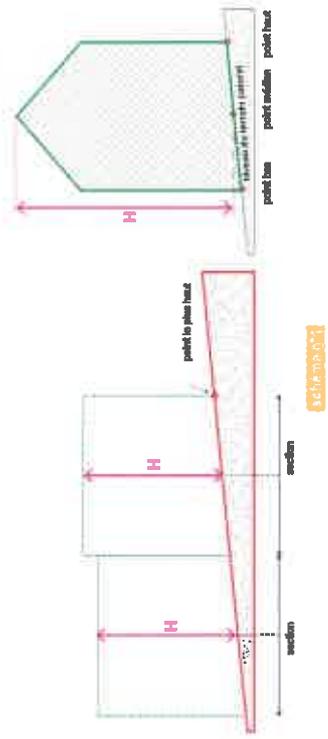
4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
 Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC. À L'EXCEPTION DU SECTEUR UC3
4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 18 mètres.
4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC4
4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 40 mètres.
4.2.3.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune de ces sections (schéma n°A).



4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°W)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées avec un recul de 5,00 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. (schéma n°Z).

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



implantation avec un recul de 5,00 mètres min.

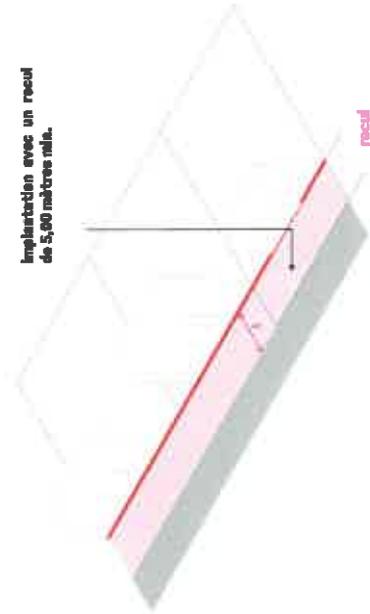


schéma n°2

4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif .

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (schéma n°3) :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu .



schéma n°4

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



Implantation avec un recul de 5,00 mètres min.

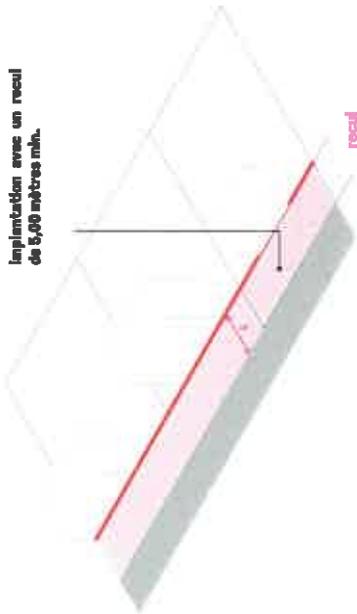


schéma n°2

4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif .

4.3.2. OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (règle n°3 et n°4) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu .



schéma n°4

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

19 du Code de l'Urbanisme.

- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°3 et n°4)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (schéma n°3).
- 4.4.1.2. En cas de retrait par rapport à une limite séparative latérale, celui-ci doit être égal à 3,00 mètres minimum dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies (schéma n°3).
- 4.4.1.3. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle (schéma n°3) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

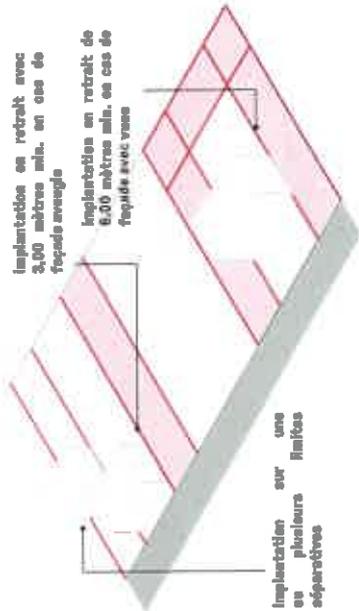


schéma n°3

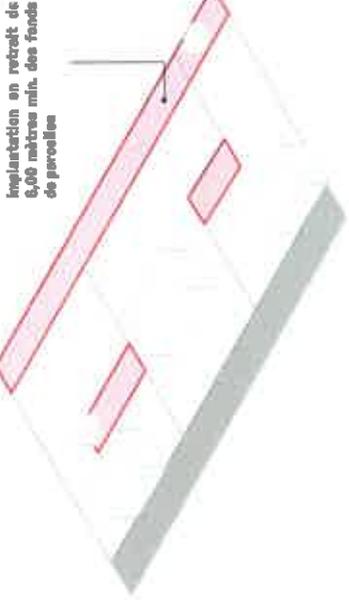


schéma n°4

- 4.4.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.2. IMPLANTATION PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

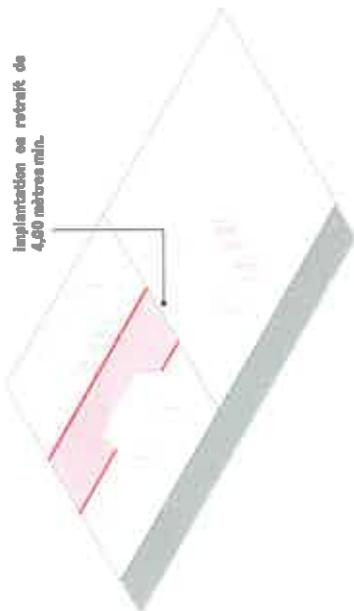
4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°5)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale à 4,00 mètres (schéma n°5).

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



implémentation en retrait de 4,50 mètres min.



330000000

4.5.2. L'implémentation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon

à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

À l'exception des bâtiments à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.

Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.

La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. (RUBRIQUE À COMPLETER)

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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

En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

L'éclairiment éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;

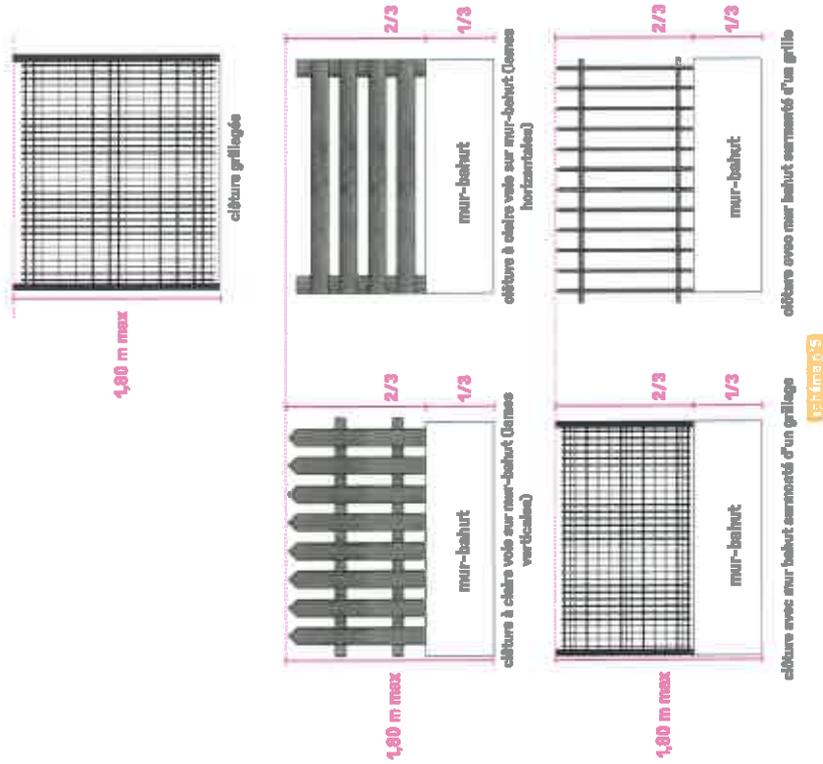
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
 - pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
 - pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.
- 5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.
- 5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.
- 5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres.
- 5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.4. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. [cf. schéma 5](#)):
- ou clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale,
 - ou clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut*

composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre,

- ou sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE D'IMMATRIE

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Sans objet.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition

doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

6.1.2.1. En zone UC, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf Titre 2.

ARTICLE UC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



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.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination .

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire d'ordre justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES IMMOBILES

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE VÉRIFICATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes définies à l'article D616, Stationnement .

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, 1 place couverte par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. au-delà du rayon de 500 mètres : <ul style="list-style-type: none"> 1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ; 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'état.
HABITATION	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<p>Il est exigé :</p> <p>a) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher</p> <p>b) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration</p> <p>c) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</p>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<p>a) pour le bureau : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà.</p> <p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. INSTALLATIONS DÉDIÉES AUX VÉLOS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf Titre 2.

ARTICLE UC 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

ZONE UE

ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone UE couvre les secteurs de la ville dédiés aux activités économiques industrielles et artisanales des Uselles et de Jean Baptiste Colbert.

La zone UE est également concernée par deux secteurs spécifiques :

- le secteur UEb spécifiquement dédié aux bureaux du fait de sa vocation actuelle et de sa proximité de la gare RER.
- le secteur UEc spécifiquement dédié aux activités commerciales sises dans les secteurs de la Croix Blanche et de Plain Ciel.

Dans son ensemble, la zone est destinée à favoriser le renforcement des activités économiques présentes.

La zone est concernée par une prescription graphique afin de préserver le linéaire commercial de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UE est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Mandly approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 UR8 192 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.582-4 du code de l'environnement, le PPRN veut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'élèves de retrait-gorffement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UE du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'élèves fort et moyen relatif au retrait-gorffement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UE est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDIITS

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.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : 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 (cf. article UE.2).

1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
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			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements , exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2 ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UE.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES À LA ZONE UE

2.1.1. La création, l'extension , et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. 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 ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., À L'EXCEPTION DU SECTEUR UE6

Sont autorisées les constructions et installations liées au commerce et aux activités de services suivantes :

- d'artisanat destinées principalement à la vente de biens ou de services ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sont autorisées les constructions et installations liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :

- industrie ;
- entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain voisin ;
- bureaux.

2.2.3. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées. Sauf impossibilité technique, il est demandé à ce que la construction destinée à l'habitat soit mitoyenne ou intégrée au corps du bâtiment principal.

2.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR UE8

Sont autorisées les constructions et installations liées au bureaux et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2.3.2. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.

2.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR UE9

2.4.1. Les extensions , et travaux d'entretien des constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles sont autorisées.

2.4.2. Sont autorisées les constructions et installations liées au commerce et aux activités de services suivantes :

- d'artisanat et de commerce de détails ;
- de restauration ;
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2.4.3. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.

ARTICLE UE-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. En zone UE, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 70% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°D)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. 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.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE III

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction et installation ne peut excéder 15 mètres.

4.2.2.2. Pour la seule destination habitat autorisée, la hauteur* maximale de toute construction ne peut excéder 7 mètres.

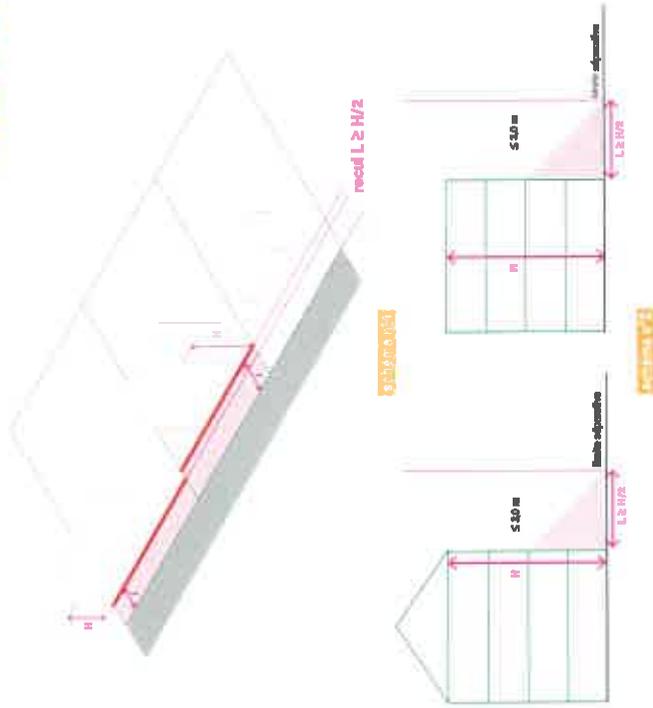
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLES 114 ET 115)

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LA ZONE D'EXCEPTION DU SECTEUR URBAIN

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. (cf. schéma n° 3)



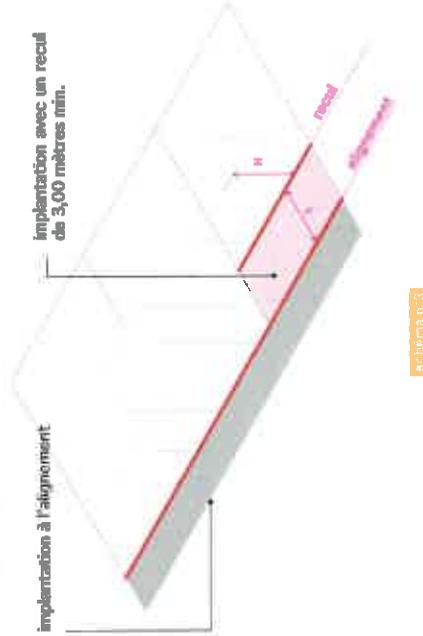
4.3.1.2. L'espace compris entre la construction et la limite d'emprise doit être traité avec un

soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.

4.3.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR URBAIN

4.3.1.2. Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
 - ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. (cf. schéma n° 3)



4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (ARTICLES 117 ET 118)

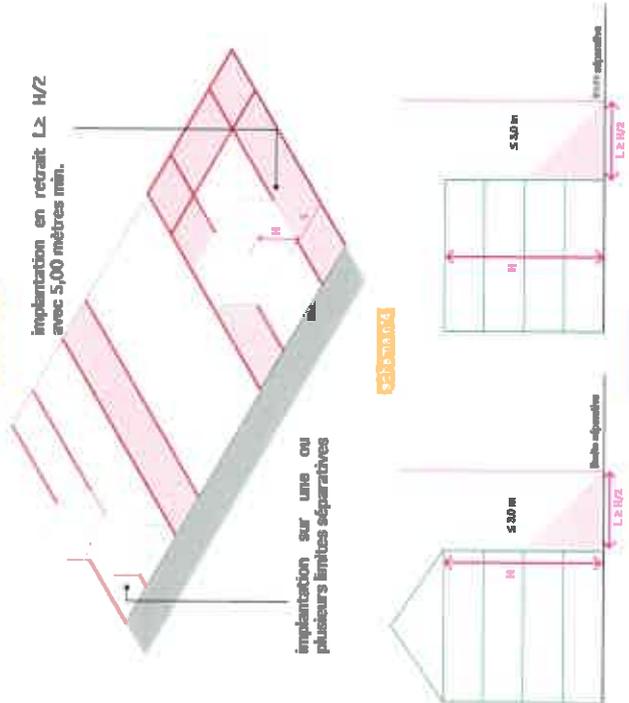
Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (voir schéma n°1).
- ou en retrait par rapport à une limite séparative latérale. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation (L ≥ H/2). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (voir schéma n°2).



- 4.4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°1)

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou

de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës* n'est pas réglementée.

- 4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. *Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.

- 5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment* visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.



RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.

ARTICLE UE.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

Cf. Titre 2.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n° F)

4.1.1. **En zone UE, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 70% de la surface de l'emprise foncière totale.**

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n° B et n° I)

4.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.2.1.1. 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.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.**

4.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UE

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction et installation ne peut excéder 15 mètres.

4.2.2.2. Pour la seule destination habitat autorisée, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 7 mètres.

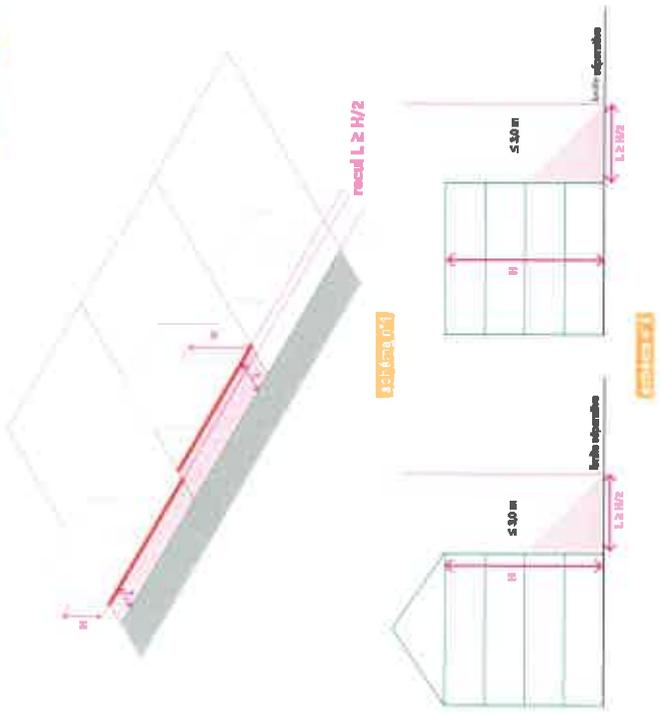
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°N)

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UE3

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. (cf. schéma n°J et n°N)



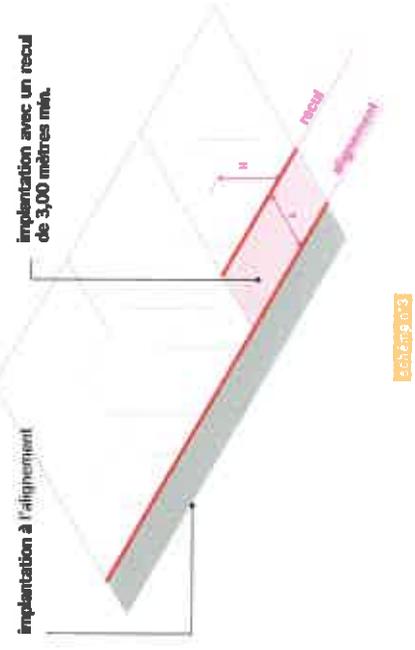
4.3.1.2. L'espace compris entre la construction et la limite d'emprise doit être traité avec un

soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.

4.3.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE3

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
 - ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. (cf. schéma n°J)



4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°N)

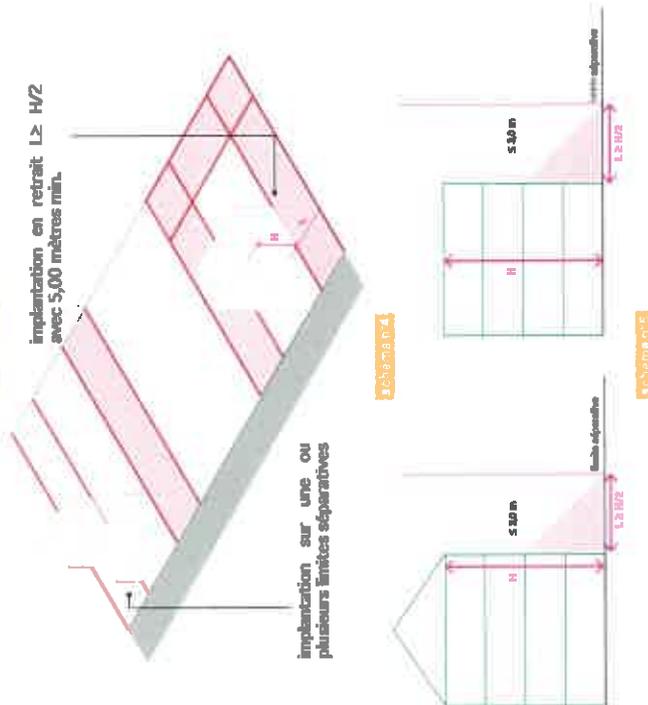
4.4.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (schéma n°2),
- ou en retrait par rapport à une limite séparative latérale. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (schéma n°3).



- 4.4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.5. **4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°1)**
- 4.5.1 Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou

de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

- 4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.

5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment* visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

5.2.3. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.2.4. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :
 - pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
 - pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
 - pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Sans objet.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Sans objet.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Sans objet.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES PUBLIQUES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou

de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.2. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.

5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : clôtures grillagées doublées d'une haie végétale, clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre.

5.6.2.3. Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.3.1. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Sans objet.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Sans objet.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Sans objet.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Sans objet.

ARTICLE UE.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

6.1.2.1. En zone UE, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface.

6.1.3. PLANS/PLANS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UE.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. 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.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination .

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est déterminé au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement .

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : - 1 place couverte par logement. Il est exigé :
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	a°) pour l'artisanat et pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m ² de surface plancher b°) pour le commerce : 1 surface de stationnement* au sol limitée à 0,75 fois le surface de plancher avec une possibilité de dérogation limitée à une seule fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement . Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface. c°) pour la restauration : 1 place par tranche de 60 m ² de surface plancher de restauration. d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour l'industrie : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher b°) pour l'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher c°) pour le bureau : 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement , hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel, du personnel et de l'exploitation.
AIRES DE LIVRAISON	

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. MISE EN PLACE DES VÉHICULES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.



RÈGLEMENT

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
AUTRES DESTINATIONS	<p>Pour les constructions nouvelles, un local ou un espace réservé à cet usage doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés. La superficie minimale est de 1,50 m² pour une place de stationnement dédiée aux deux-roues non motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.8 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UE.9 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

7.4.2. LES ALÉAS ET LES ÉVÉNEMENTS SPÉCIFIQUES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



ZONE À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

La zone 1AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à échéance du présent Plan Local d'urbanisme. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate. La zone distingue deux quartiers mixtes à vocation principale résidentielle :

- le secteur de l'avenue Jean Mornet,
- le secteur de la route de Boissise.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

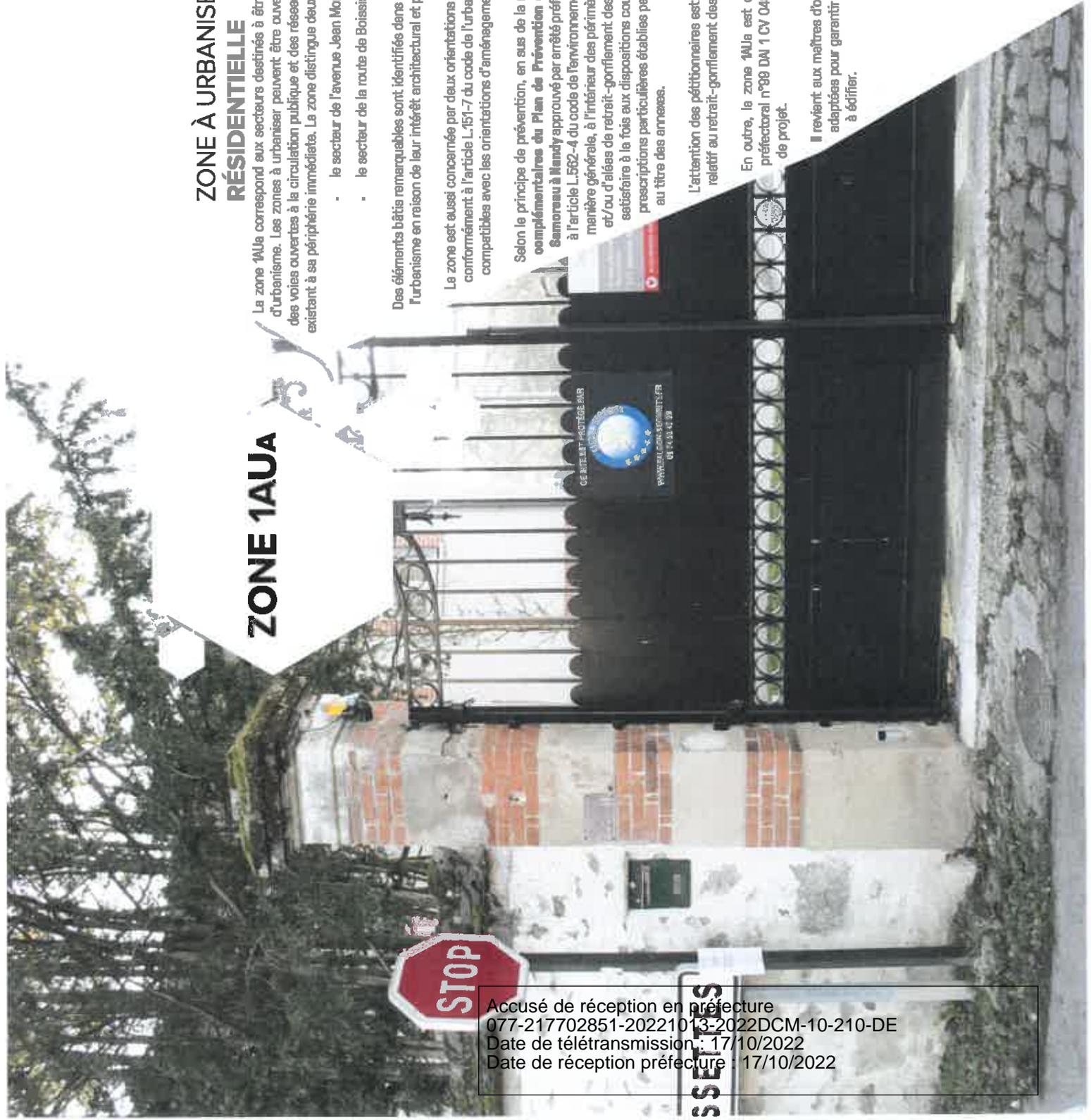
La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone 1AUa est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Mandly approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAJ 1URB 192 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN veut Servitude d'Utilités Publiques (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aliéas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone 1AU du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aliéa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argilles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone 1AUa est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAJ 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AJA.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

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.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Note : 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 ■ (cf. article 1AJa.2).

1.1.1. Dans les zones 1AJa du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION ANIMALE 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS ECONOMIQUES OU TOURISTIQUES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERÊT 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			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones 1AJa du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



et activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements , exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUa.2 ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUa.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;
- les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

**ARTICLE 1AUa.2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.5. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances

ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.6.

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 ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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.

2.7.

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

ARTICLE 1AUa.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AUA.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°1)

4.1.1. En zone 1AUA, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 45% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°1)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA

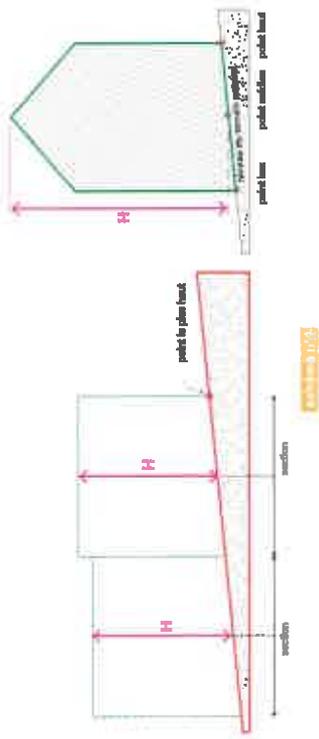
4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12 mètres.

4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur de chaque

section est calculée au point médian de chacune des sections (schéma n°A).



4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être édifiées :

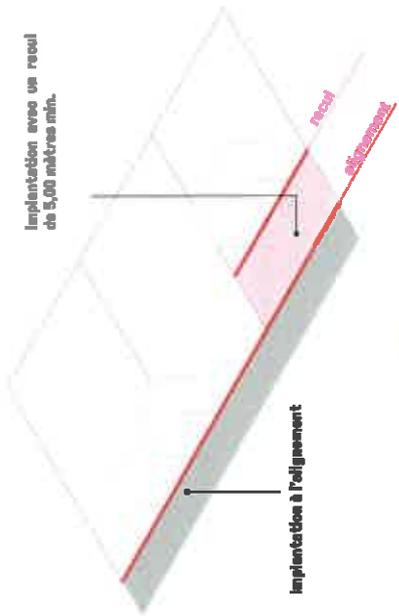
- à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°B) ;
- ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°C).

4.3.1.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement soit restitué

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. **(4.2.1.3.1.2)**. Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul* doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.



(4.2.1.3.1.2)

4.2.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3.2. ORIENTATIONS ARCHITECTURALES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site

dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants **(4.3.2.1.1.2)** :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



(4.3.2.1.1.2)

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*.



(4.3.2.2)

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

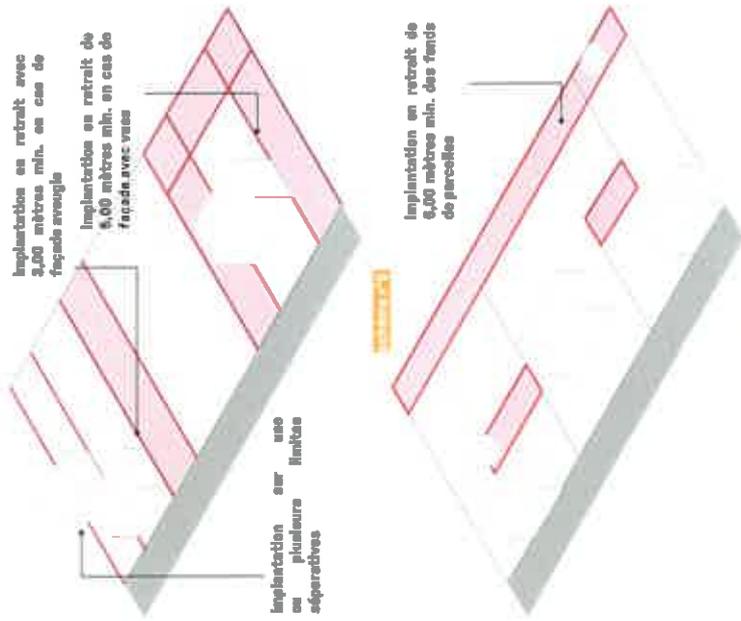
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n° J et n°K)

4.4.1. Implantations de nouvelles constructions

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (schéma n°G) ;
 - ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies (schéma n°H).
- 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle (schéma n°I) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.



4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

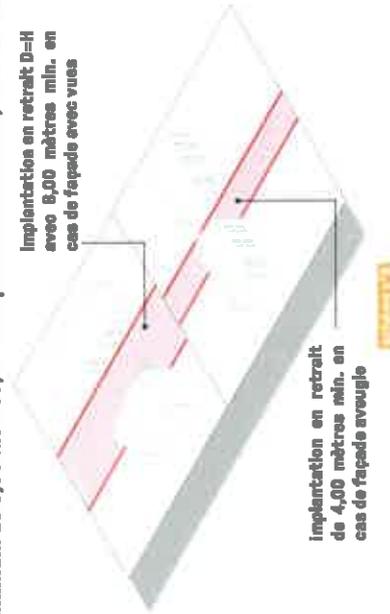


4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°12)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale (schéma n°13):

- à 4,00 mètres, entre façades aveugles ;
- à la hauteur de la façade (D=H) ou partie de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes, dans les autres cas.



4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX
 Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision

prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**
- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**
- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.
- 5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclaircissement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.
- 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES**
- 5.5.1. A l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui peuvent avoir une forme carrée.
- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie sans débord, dans l'alignement de la façade. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpeings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, camisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.6. Les clôtures, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES DES LIMITES DES VILLES ET VILLAGES PERIURBAINS

5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.

5.6.2.2. Les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. **Annexe 1**) :

- clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle,
- ou clôtures grillagées doublées d'une haie végétale,
- ou clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut composé de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

RÈGLEMENT

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Cf. Titre 2.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUA.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

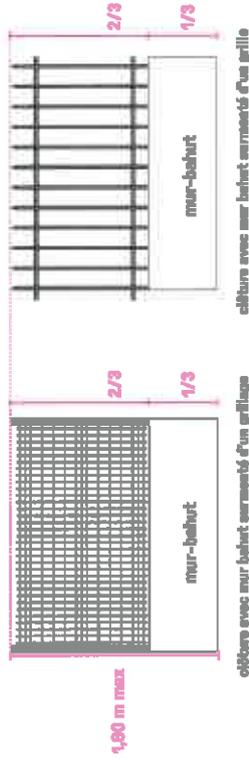
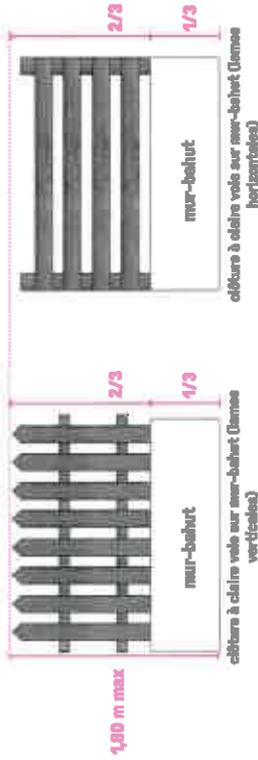


schéma n°9

5.6.3. PRÉSCRIPTIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN MATIÈRE D'IMMÉDIATÉS

5.6.3.1. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublées d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



6.1.2. TRANSPORTS APPLICABLES AUX MILIEUX

6.1.2.1. En zone 1Aua, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface .

6.1.3. PLANTATIONS

Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. 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.

7.1.3.

Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4.** Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination .
- 7.1.5.** Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.7.

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. LES NORMES APPLICABLES AUX SURÉLEVATIONS

7.2.1.1.

Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



plancher, le nombre de places de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES PROGRAMES

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes définies à l'article D6716, Stationnement.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
Il est exigé :	<ul style="list-style-type: none"> conformément à l'article L.651-36 du code de l'urbanisme, 1 place couverte par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. au-delà du rayon de 500 mètres : <ul style="list-style-type: none"> 1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ; 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
HABITATION	

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<ul style="list-style-type: none"> a) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher b) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration c) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre a) pour le bureau : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement : hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les itinéraires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DÉPÔTS EN VOIES PUBLIQUES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<ul style="list-style-type: none"> Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m². bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. <ul style="list-style-type: none"> Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUA.8 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUA.9 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



ZONE À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

La zone 1AUB correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à échéance du présent Plan Local d'urbanisme. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate. La zone comprend un secteur à vocation principale d'équipement public situé au carrefour de la rue des Lacs et de l'avenue de l'Europe.

La zone est 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 (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone 1AUB est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Mandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DA1 1URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aliées de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone 1AU du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aliés fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone 1AUB est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°98 DA1 1CV 048 du 12 mars 1998, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ZONE 1AUB



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1Aub.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

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.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : 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 ■ (cf. article 1Aub.2).

- 1.1.1. Dans les zones 1AUB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET PASTORALE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerces de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'exerce l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS CULTURELS COLLECTIFS 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			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones 1AUB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols**

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



et activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements , exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUb.2 ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUb.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

**ARTICLE 1AUb.2
PARTICULIÈRES**

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.5. La création, l'extension , et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.6.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- à des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

2.7.

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

ARTICLE 1AUb.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1Aubr.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°1)
En zone 1Aubr, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.1.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°2 et n°3)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. 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.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1Aubr

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9 mètres.

4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (schéma n°4).

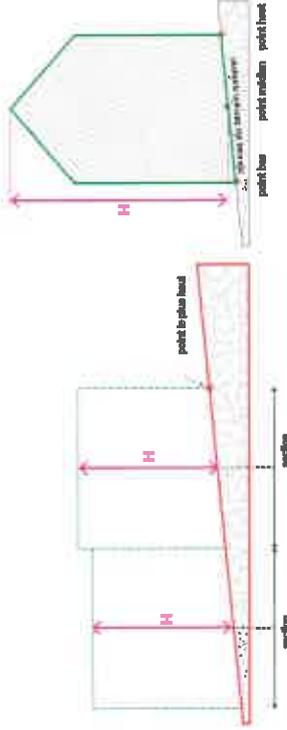


schéma n°4

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°5)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en retrait de 3,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. (schéma n°5).

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



implantation avec un recul de 3,60 mètres min.

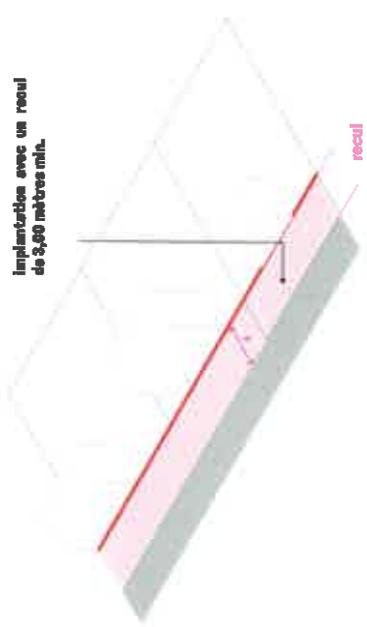


schéma n°2

4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif .

4.3.2. **Impossibilités particulières**

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (**Articles L.151-1 et L.151-2**) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu .



schéma n°4

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n° J et n° K)

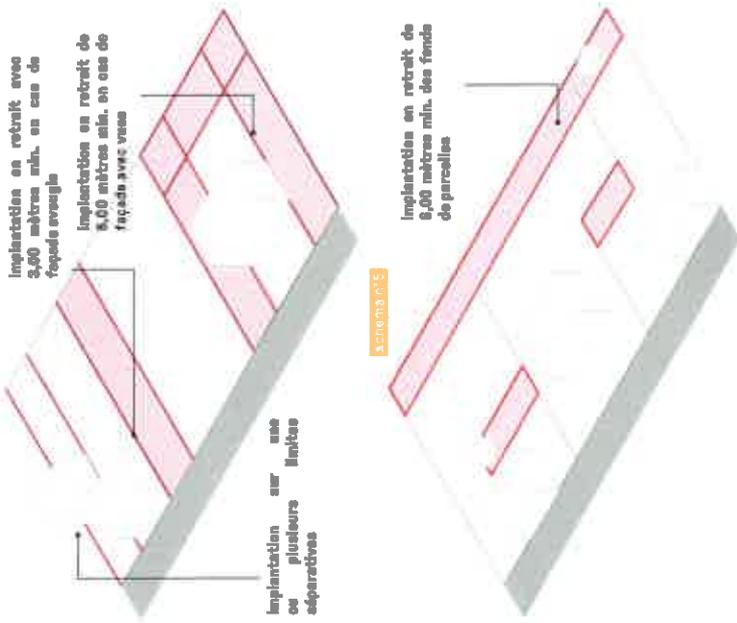
4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (schéma n° L) ;
- ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies (schéma n° M).

4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle (schéma n° N) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.



4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

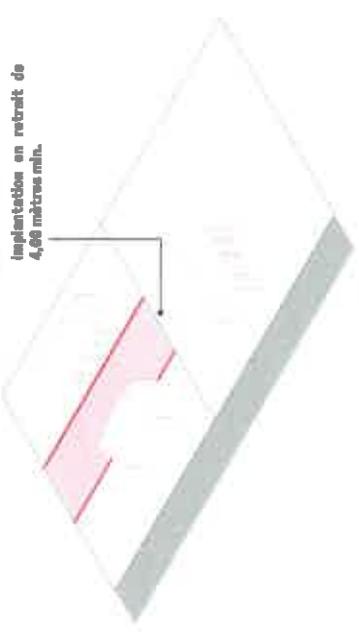


4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°1)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale à 4,00 mètres (cf. schéma n°2).



4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1414.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1.1. **5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**
Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision

prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs et anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**
- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**
- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.
- 5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.
- 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES**
- 5.5.1. À l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.
- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.5. Les dispositions concernant les ouvertures de façades ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022



5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi de nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.7. Les clôtures, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.8. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET FAÇADES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

5.6.2.2. Les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures doivent prendre la forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE SCHEMATIQUES

5.6.3.1. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Cf. Titre 2

5.7.1.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Cf. Titre 2

5.8.1.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Cf. Titre 2

5.9.1.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

Cf. Titre 2

5.10.1.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. Titre 2

5.11.1.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ARTICLE 1AUb.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À JOUR DE

6.1.2.1. **En zone 1AUB, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUb.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. 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 le citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas



entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notable d'abordement justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION COLLECTIFS EXISTANTS

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les

normes définies à l'article D6716, Stationnement.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, 1 place couverte par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. - au-delà du rayon de 500 mètres : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ; - 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². - 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. - Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'état.
HABITATION	
	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où est effectuée l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<p>a°) pour le bureau : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. VÉHICULES NATURELS

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; - 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; - dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> - bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUB.8 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUB.9 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

7.4.2. | RÉALISATION DES ESPACES ÉQUIPÉS

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, sont 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 comprend plusieurs secteurs :

- **Nh** : secteur composé de maisons isolées au sein des espaces naturels ;
- **Np** : secteur naturel d'espaces verts intra-urbains ;
- **Nr** : secteur naturel remarquable ;
- **Nra** : secteur naturel remarquable où sont autorisées certaines activités ;
- **Nt** : secteur naturel touristique ;
- **Ns** : secteur naturel fluvial.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone N est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samerou à Mandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'élèves de retrait-gorffement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone N du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'élevé fort et moyen relatif au retrait-gorffement des argiles, une étude de sol est obligatoire. En outre, la zone N est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°98 DAI 1 CV D48 du 12 mars 1998, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS
ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET
ACTIVITÉS INTERDITS

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.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : 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 ■ (cf. article N.2).

1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme (cf. tableau ci-contre).

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
MARTINIQUE			
Logement		Mh, zohd	
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
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			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et



activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements , exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou zones humides identifiées au titre de l'article L.451-23 du code de l'urbanisme ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, 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.

ARTICLE N.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

- 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.1.3. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - 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 circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
- 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 ;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.

2.1.4.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2.1.5.

Sont autorisés la création de jardins familiaux. En cas de jardins familiaux, sont autorisées les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50m² de surface plancher.

2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR N° SONT ADMIS :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, avec les activités forestières, horticoles ou de pépinière, ou toute autre installation et aménagement liés aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.

2.2.1.

2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3., ET POUR LE SEUL SECTEUR N° SONT ADMIS :

Les travaux de rénovation des constructions existantes et légalement édifiées sauf si ces derniers sont de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques.

Les travaux visant à améliorer la sécurité et à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les extensions*, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.

Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des sites, paysagers

2.3.1.

2.3.2.

2.3.3.

2.3.4.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



RÈGLEMENT

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

<p>et milieu.</p> <p>2.3.5. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine, des voiries, cheminements piétons et cyclistes existants ou à créer.</p> <p>2.3.6. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil du public.</p> <p>2.3.7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre des zones humides ; ▪ démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les éventuelles atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ; ▪ et que leurs réalisations soient liées : <ul style="list-style-type: none"> - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; - ou à des aménagements paysagers ; - 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 circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ; - 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 ; - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci. <p>2.3.9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et n'accroissent pas les risques naturels.</p>	<p>personnes.</p> <p>2.4.3. Les extensions*, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édictée.</p> <p>2.4.4. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés à l'exploitation de la voie d'eau, ainsi que les locaux à usage d'activités artisanales ou commerciales ou de loisirs utilisant la voie d'eau comme mode de transport ou dont l'exploitation est en lien direct avec celle-ci.</p> <p>2.4.5. Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des sites, paysages et milieux.</p> <p>2.4.6. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine, des voiries, cheminements piétons et cyclistes existants ou à créer.</p> <p>2.4.7. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil du public.</p> <p>2.4.8. Les affouillements et exhaussements* de sol à condition que leurs réalisations répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre des zones humides ; ▪ démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les éventuelles atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ; ▪ et que leurs réalisations soient liées : <ul style="list-style-type: none"> - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; - ou à des aménagements paysagers ; - 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 circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ; - 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 ; - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci. <p>2.4.9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et n'accroissent pas les risques</p>
---	---

2.4. MONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3., ET POUR LE SEUL SECTEUR MIA SONT ADMIS :

2.4.1. Les travaux de rénovation des constructions existantes et légalement édictées sauf si ces derniers sont de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques.

2.4.2. Les travaux visant à améliorer la sécurité et à limiter la vulnérabilité des biens et des

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



naturels.

2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4., ET POUR LE SEUL SECTEUR N° SONT ADMIS :

2.5.1. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine et à son exploitation sous réserve du respect des règles relatives au transport fluvial.

2.5.2. Les installations, ouvrages travaux aménagements et constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

2.6. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4., ET POUR LE SEUL SECTEUR N° SONT ADMIS :

2.6.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

2.6.2. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
- et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.

2.7. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.5., ET POUR LE SEUL SECTEUR N° SONT ADMIS :

2.7.1. Les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements et aux services publics.

2.7.2. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier.

2.7.3. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
- et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.

ARTICLE N.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°1)

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N. À L'EXCEPTION DES DÉTAILS EN NE

4.1.1.1. En zone N, l'emprise au sol* de toute construction ne peut excéder 5% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉTAILS EN NE

4.1.2.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°2 et n°3)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. 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.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N. À L'EXCEPTION DES DÉTAILS EN NE

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction éventuellement admise dans les conditions fixées aux articles précédents, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12 mètres.

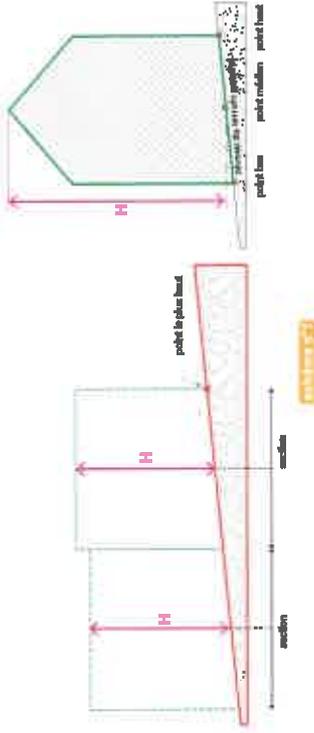
4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉTAILS EN NE

4.2.3.1. Les extensions* autorisées ne peuvent dépasser la hauteur* des constructions existantes.

4.2.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (schéma n°4).



4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

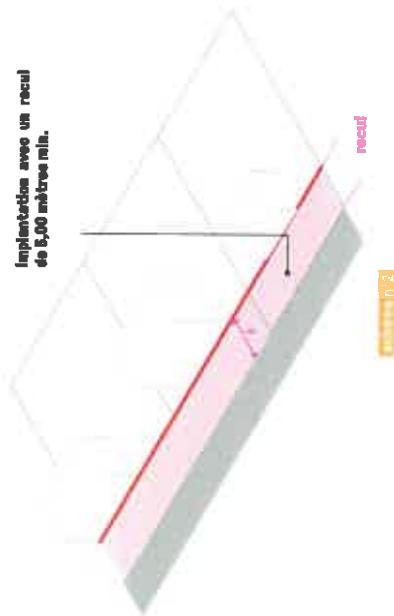


4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°1)

4.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°2).

Implantation avec un recul de 5,00 mètres min.



4.3.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

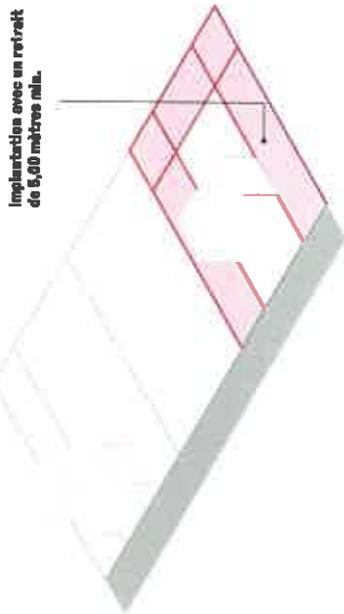
4.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVICES PUBLICS

4.3.2.1. Les extensions autorisées doivent obligatoirement être implantées dans le prolongement du bâtiment existant.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n° J et n° K)

4.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives (schéma n°3).



Implantation avec un retrait de 5,00 mètres min.

schéma n°3

4.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.5.1. Non réglementé.

4.5.1.1.

ARTICLE N.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des**

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

conséquences dommageables pour l'environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

existants et le site de façon harmonieuse.
Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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

En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre type de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.1.2.

5.1.3.

Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnementale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4.

Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernant les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5.

Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.6.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7.

D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments

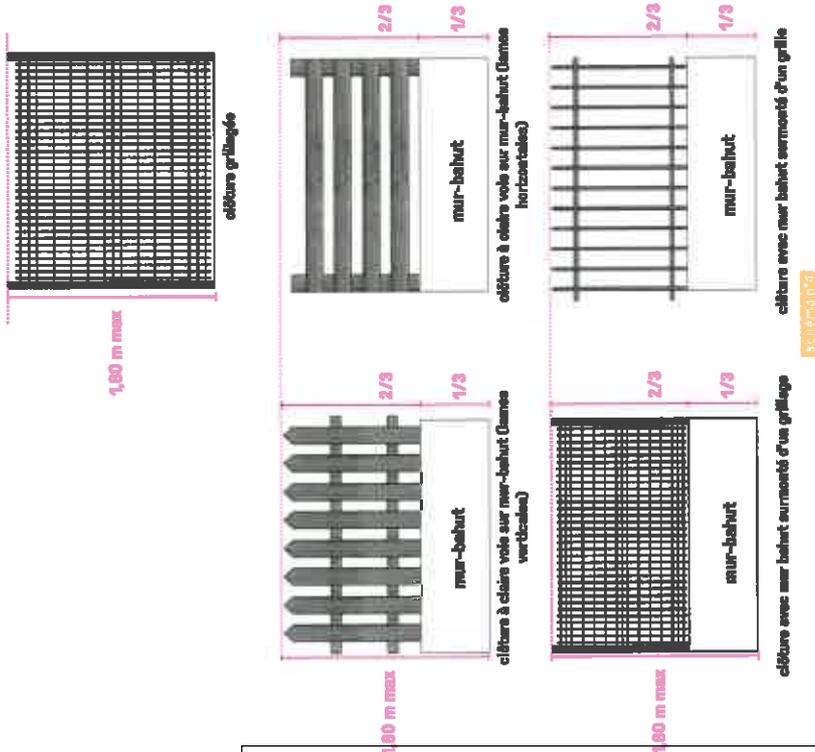


- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.
- 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES**
- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les extensions doivent respecter l'harmonie et le rythme des ouvertures de façade des constructions existantes. Il est également exigé un traitement d'ensemble dans le choix des menuiseries au regard de la construction existante.
- 5.6. CLÔTURES**
- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bêche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
 - pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
 - pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.
- 5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.
- 5.6.1.6. Les clôtures ; haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.
- 5.6.1.8. Toute construction et installation de clôture est strictement interdite sur l'emprise de la servitude de marche-pied.
- 5.6.1.9. Les clôtures, haies et plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.
- 5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plain peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (Annexe 2) :
- clôtures grillagées doublées d'une haie végétale,

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



- ou clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ou verticales.



- 5.6.3. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à

partir du terrain naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

- 5.7.1. **5.7. LOGAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**
Cf. Titre 2.
- 5.8.1. **5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**
Sans objet.
- 5.9.1. **5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER**
Cf. Titre 2.
- 5.10.1. **5.10. FAÇADES COMMERCIALES**
Sans objet.
- 5.11.1. **5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**
Cf. Titre 2.

ARTICLE N.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



6.2.1.1.	6.2.1. INCORPORATION / ADIUTIVES	répondant aux mêmes conditions. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
6.1.3.1.	6.1.3. PLANTATIONS	
6.2.	6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME	
6.2.1.	Cf. Titre 2	
6.3.	6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	
6.3.1.	Cf. Titre 2	
7.1.	7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES	
7.1.1.	7.1.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES	
7.1.4.	7.1.4.	7.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
7.2.	7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES	
7.2.1.	7.2.1.	7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement ; hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
7.4.	7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES	
7.4.1.1.	7.4.1.1.	7.4.1.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

ARTICLE N°7 | STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

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.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

**SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

ARTICLE N.8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE N.9

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

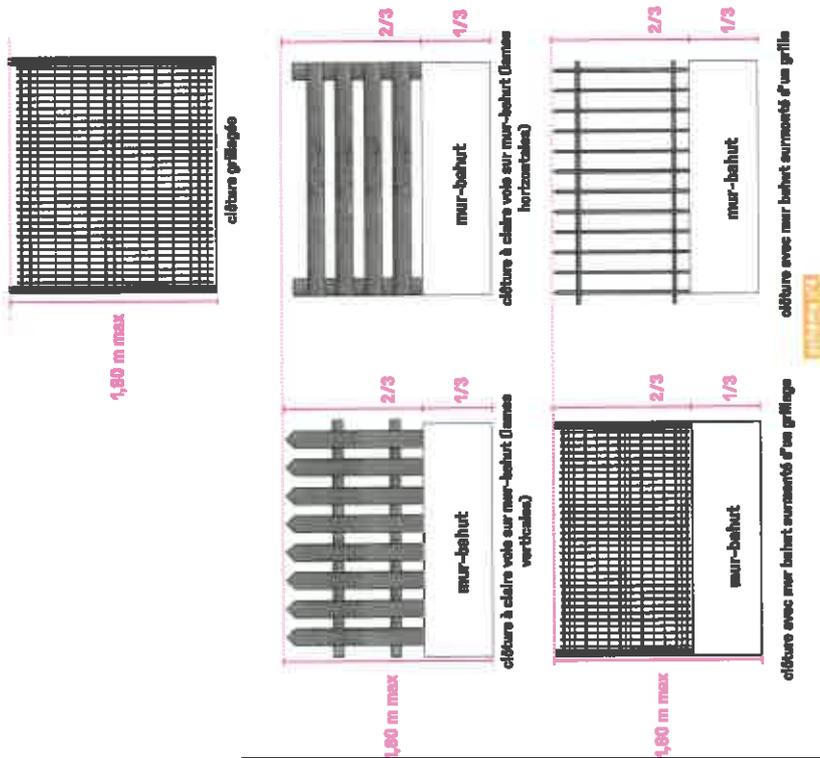
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

ANNEXES



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- ou clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur* maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ou verticales.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES EN LAMES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à

partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Sans objet.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Sans objet.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE N.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



6.2.1.1.	6.2.1. Non réglementé.	6.2.1.1. répondez aux mêmes conditions. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
6.1.3.1.	6.1.3. Cf. Titre 2.	6.1.3.1. répondez aux mêmes conditions. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
6.2.1.	6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME	6.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
6.2.1.	6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	6.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
6.3.1.	6.3.1. Cf. Titre 2.	6.3.1. répondez aux mêmes conditions. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

ARTICLE N.7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1.	7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
7.1.1.	7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.	7.1.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
7.1.2.	7.1.2. 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.	7.1.2. 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.
7.1.3.	7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement	7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE N.9

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

ANNEXES



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



RÈGLEMENT TITRE 6 - ANNEXES

ANNEXE 2 | PLANS DU RÉSEAU DE GÉOTHERMIE

idex



Intercommunalité des Vallées de la Mayenne
10000 Le Mée-sur-Seine, France
Téléphone : 03 53 77 11 11
Site internet : www.valleesdelamayenne.fr

Plan du Réseau de Chauffage

Annexes

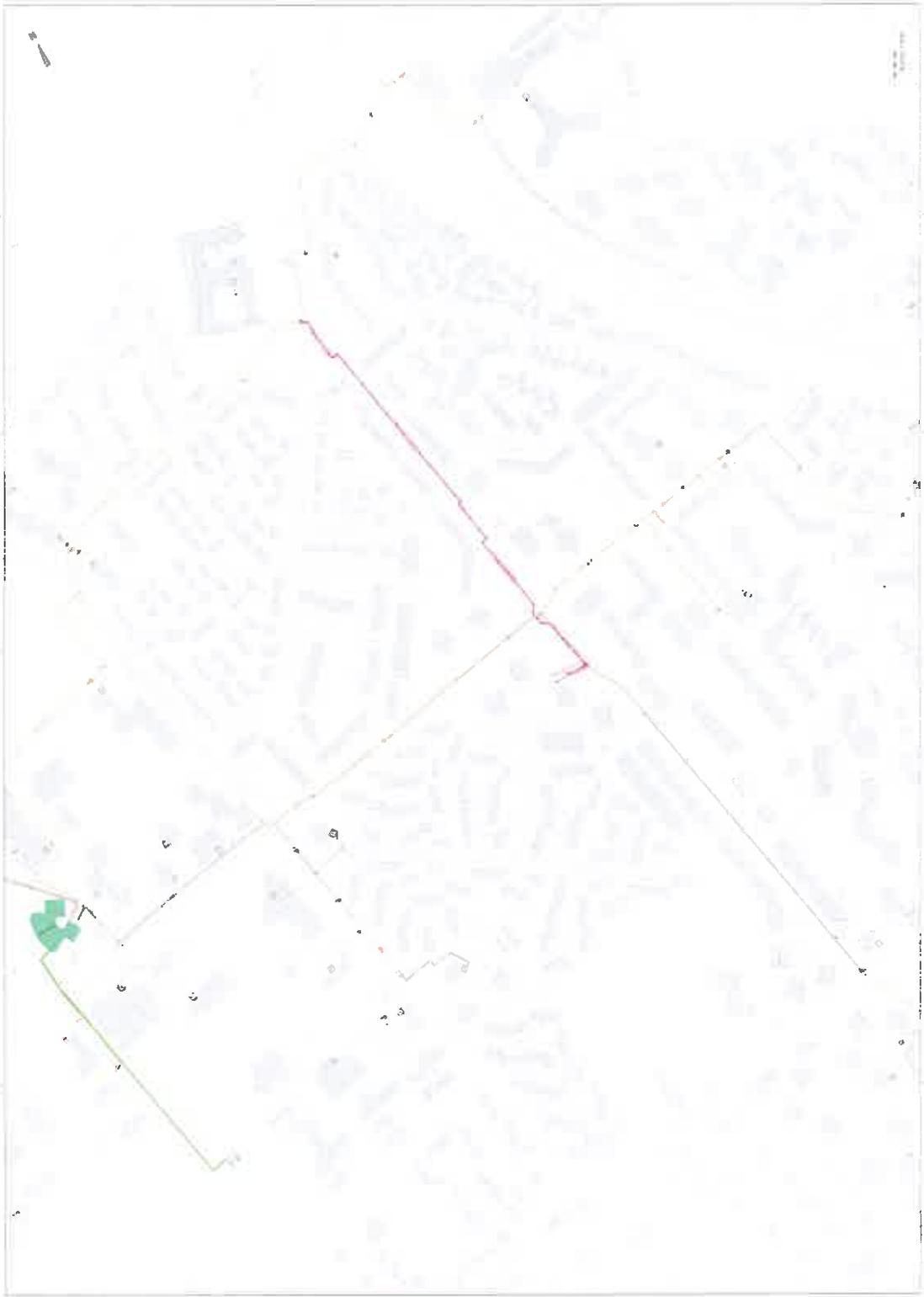
01

02

03 - Chaque réseau est représenté par une couleur de



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



idex 

Communauté de Communes de la Région de Chauray
Plan de Règlement de Chauray

Code	Description	Statut
1	Zone d'habitat individuel	U
2	Zone d'habitat collectif	U
3	Zone d'habitat individuel avec jardin	U
4	Zone d'habitat individuel avec jardin et garage	U
5	Zone d'habitat individuel avec jardin et garage et piscine	U
6	Zone d'habitat individuel avec jardin et garage et piscine et terrain de sport	U
7	Zone d'habitat individuel avec jardin et garage et piscine et terrain de sport et piscine	U
8	Zone d'habitat individuel avec jardin et garage et piscine et terrain de sport et piscine et terrain de sport	U
9	Zone d'habitat individuel avec jardin et garage et piscine et terrain de sport et piscine et terrain de sport et terrain de sport	U
10	Zone d'habitat individuel avec jardin et garage et piscine et terrain de sport et piscine et terrain de sport et terrain de sport et terrain de sport	U

de -c&ntu n&ntu n&ntu TTY n&ntu n&ntu n&ntu



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES

ANNEXE 3 LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un aplat rouge et sont identifiés par un numéro. Les numéros en gras repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les bâtiments repérés doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou ne remettant pas en cause le caractère remarquable du bâtiment. Les travaux réalisés sur un bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

N°	Nom / Adresse	Caractéristiques	Photographie
1	Triopde allée de Plein Ciel	Cette tour fut construite dans les années 1960 par un élève de Le Corbusier. Elle est composée de 3 bâtiments reliés par une cage d'escaliers externe centrale. Son architecture est typique du modernisme de l'après guerre.	
2	Le Mas 800 avenue de l'Europe	Bâtiment contemporain, inspiré d'un bateau et construit en 1982, abritant la médiathèque et la salle de spectacle «le Mas»	
3	585 avenue du Marché Marais	Ancien corps de ferme transformé en maison de retraite privée	

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



4 343 avenue des Courtilleraises

Villa « les Charmettes », maison de maître en pierre de taille, construite en 1875, entourée d'un vaste parc arboré. Elle reprend un style néoclassique. Son entrée est constituée par deux pavillons.



5 Pavillon de chasse 601 avenue Jean Monnet

Bâtiment datant de 1898



6 14 chemin des fours à chaux

Pavillon en pierres apparentes construit en 1800. Son implantation fait que la construction s'avère sur la cour.



7 5-23-33-39 chemin des Prailions

Ensemble architectural remarquable de 4 maisons aux matériaux de parement (pierres apparentes) semblables construits en 1904, 1910 et 1930.



8 140 quai des Tileuls

Maison bourgeoise en pierre de taille et d'architecture remarquable, élément caractéristique de sa typologie architecturale, construite en 1875.



9 246 quai des Tileuls

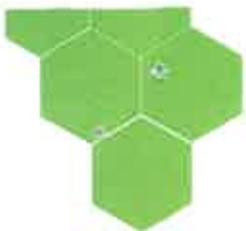
Maison en pierre construite en 1890.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES



10 338 quai des
Tilleuls

Maison en meulière
et pierre construite
en 1867.



13 Villa le Perchoir
38 quai Etienne
Lallia

Communément appelée
« villa le perchoir » par
sa position privilégiée
par rapport à la
Seine, cette demeure
remarquable est
construite en 1809
par la famille Lallia qui
donnera par la suite son
nom au quai.



11 432 quai des
Tilleuls

Maison de maître
d'architecture
remarquable, elle fut
construite en 1810.
Elle se distingue par la
présence importante
des ouvertures et la
composition du jardin
avant.



14 94 quai Etienne
Lallia

Vaste demeure
bourgeoise à base
carrée.



12 10 quai Etienne
Lallia

Vaste demeure
construite en 1880,
élément d'une
composition classique
et ordonnée.



15 144 quai
Etienne
Lallia

Maison de ville en
meulière construite
en 1880. S'ouvrant sur
cour, le mur de clôture
est constitué de la
composition.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



16

182 quai
Etienne
Lallia

Vaste demeure
bourgeoise à base
carrée construite en
1825.



17

306 quai
Etienne
Lallia

Maison de maître aux
toits mansardés, mêlant
pierre et brique rouge,
construite en 1895.



18

464 quai
Etienne
Lallia

Maison de ville
classique construite en
1880.



19

476 quai
Etienne
Lallia

Maison de ville
construite en 1900.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



RÈGLEMENT TITRE 6 - ANNEXES

20 228 route de Boissise

Ancienne bâtisse construite en 1927, communément appelée la Métairie.



23 99 rue Aristide Briand

Pavillon classique construit en 1850.



21 421 route de Boissise

Ancien pavillon construit en 1942.



24 215 rue Aristide Briand

Pavillon en pierre de parement. Le système constructif des « chiens assis » est typique de la date de construction



22 Statue la Source
Place de la Source

Statue-fontaine «la Source», œuvre de l'artiste méenne Anna Itzykson, inaugurée en 2008.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



25 28 rue
Charteloup
Ancien corps de ferme
construit en 1896,
son organisation sur
cour est typique de ce
modèle constructif.



26 32 rue
Charteloup
Maison en pierre aux
motifs architecturaux
remarquables, elle fut
construite en 1896.



27 181 rue Chapu

Pavillon en pierre de
parement construit
en 1900. Le système
constructif des « chiens
assis » est typique de la
date de construction



28 200 rue Chapu

Pavillon en pierres
apparentes, d'un style
vernaculaire, construit
en 1830



29 214 rue Chapu

Pavillon en pierre de
taille et briques rouges
construit entre 1870 et
1880



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES



30 228-248 rue Chapu

Ensemble architectural de 4 pavillons identiques aux façades colorées, construit entre 1870 et 1890.



33 324 rue Chapu

Pavillon typique en meulière construit en 1890 (ancienne mairie).



31 228 rue Chapu

Vaste demeure en meulière de taille et d'architecture exceptionnelles, avec charpente débordante et briques rouges, construite en 1814. Typique de l'architecture bourgeoise du début du XIX^{ème} siècle.



34 830 rue Chapu

Pavillon en pierres et briques construit en 1890, c'est une construction typique de la région francilienne.



32 285 rue Chapu

Pavillon typique de la région en meulière construit à la fin du XIX^{ème} siècle.



35 858 rue Chapu

Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



36 870 rue Chapu



Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg

39 877 rue Chapu



Maison de ville représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.

37 876 rue Chapu



Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.

40 888 rue Chapu



Pavillon construit en 1804 caractérisé par une extension sur pignon qui crée une organisation sur cour.

38 958 rue Chapu



Maison en pierres apparentes construites en 1890. La composition formée avec les murs de clôture (même traitement) donne de la qualité à l'ensemble.

41 1003 Rue Chapu



Ensemble architectural de plusieurs pavillons construits en 1804, il est représentatif des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT TITRE 6 - ANNEXES



42 73 rue Creuse

Maison typique en meulière avec motifs architecturaux en façade, construit en 1800.



44

119 rue de l'Église

Résidence au style architectural atypique avec charpente et pierre apparentes, elle fut construite en 1925. Elle est représentative de l'architecture bourgeoise du début du XX^{ème} siècle.



43 145 rue Creuse

Maison typique en meulière avec motifs architecturaux en façade, construite en 1870.



45

139 rue de l'Église

Maison en meulière aux angles travaillés en pierre de taille, construite en 1900.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



46 Association
Village
d'Enfants
310 rue de
l'Église

Maison de maître
construite en 1920 dans
un style classique, elle
est entourée d'un vaste
parc arboré.



47 333 rue de
l'Église

Maison de maître à base
carrée, avec un toit en
ardoises à 4 pentes, elle
est entourée d'un vaste
parc arboré. Elle fut
construite en 1880.



48 377 rue de
l'Église

Petit bâtiment en pierre
avec toiture de tuiles
plates participant au
paysage du cœur du
village



49 401-415 rue de
l'Église

Ensemble architectural
représentant un style
néoclassique, construit
en 1880.



50 431 rue de
l'Église

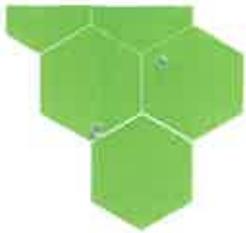
Ensemble architectural
remarquable, construit
en 1830.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES



51 Eglise Notre Dame de la Nativité
446 rue de l'Église

Construite à partir de 1889 et consacrée par l'évêque de Meaux le 24 juillet 1893; elle se trouve à l'emplacement de la précédente église, construite en 1771. Le retable du maître-autel porte un bas-relief en marbre blanc représentant le « Christ au tombeau visité par les Anges », copie du sculpteur Henri-Auguste Perrey d'après un plâtre de son maître, Henri Chapu, originaire de la commune.



52 523 rue de l'Église

Grande demeure en pierre de taille construite entre 1730-1850, entouré par un vaste parc arboré.



53 Le Château du Mée
1 rue de la Ferme

Construits en 1850. Belle demeure dans le goût de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, d'aspect très classique, aux volumes bien équilibrés, entourée d'un vaste parc.



54 118 rue de la Ferme

Pavillon construit au début du XX^{ème} siècle, sa composition ainsi que le mur de clôture sont représentatifs de son époque d'édification.



55 240 rue de la Ferme

Pavillon construit en 1850, il est caractérisé par un toit à 4 pentes. Le mur d'enceinte est de grande qualité.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



56 258 rue de la ferme

Pavillon francilien classique construit en 1938, il est caractérisé par sa façade symétrique en pierres recouvertes d'un enduit naturel.



57 276 rue de la ferme

Ensemble architectural construit en 1988. Les fenêtres horizontales lui confèrent un caractère moderne. Le mur de clôture est de grande qualité.



58 277 rue de la ferme

Ancien corps de ferme construit en 1830. Les constructions en pierres apparentes forment un ensemble cohérent et vernaculaire.



59 Ancien Hôtel de Ville
111 rue de la Lyve

Localisé au cœur du parc de la Lyve, l'ancien Hôtel de Ville abrite aujourd'hui des logements.



60 431 rue de la Lyve

Pavillon construit en 1912, sa composition ainsi que le mur de clôture sont représentatifs de son époque d'édification.

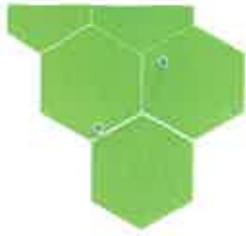


61 452 rue de la Lyve

Pavillon en meulière construit en 1920, la construction est un exemple typique du pavillon francilien du début du XX^{ème} siècle.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES

82 563 rue de la Lyve

Pavillon en meulière construit en 1850, c'est une construction francilienne typique.



85 Ancien centre de loisirs 64 rue du Levoir

Vaste maison en pierre de base rectangulaire, caractérisée par un toit en ardoise à 4 pentes et des cheminées en briques. Elle fût construite en 1810 en face du bâtiment de l'hôtel de ville et accueillait un centre de loisirs.



83 Circé 1 rue de la Houe

Bâtiment contemporain, achevé à la fin des années 1980 et rénové en 2012 suite au Programme de Rénovation Urbaine



86 10-12 rue Jean Méchet

Maison de ville en meulière construite en 1880, et dont une partie fut construite en 1700.



84 140 rue du 8 mai 1845

Pavillon en meulière typique construit en 1880.



87 75 rue Jean Méchet

Maison remarquable en pierres et briques jaunes, avec charpente apparente, construite en 1900.
Construction typique de l'architecture bourgeoise du début du XX^{ème} siècle.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



68 202 rue Jean Méchet

Maison typique en meulière construite en 1872.



70 463 rue Pipe-Souris

Pavillon caractérisé par sa composition de toiture et la présence d'un « fronton » d'entrée.



69 195 rue Pipe-Souris

Maison bourgeoise caractérisée par sa toiture à 4 pentes.



71 504 rue Pipe-Souris

Pavillon construit en 1900, il se caractérise par sa composition de toiture et la présence d'un « fronton » d'entrée.



72 517 rue Pipe-Souris

Ensemble architectural reprenant un style néoclassique, construit en 1900



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES



73

560 rue
Pipe-Souris

Pavillon typique en pierres, il se caractérise par un niveau supplémentaire par rapport aux constructions similaires. Il fut construit en 1800.



74

571 rue
Pipe-Souris

Pavillon francilien typique, en pierres apparentes, construit en 1805.



75

607 rue
Pipe-Souris

Maison bourgeoise en pierre à base carrée, avec un toit à quatre pentes.



76

793 rue
Pipe-Souris

Maison bourgeoise en pierre à base carrée, avec un toit à quatre pentes, construite en 1880.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



77

732 rue
Pipe-Souris

Maison de maître
en pierre de tailles
et d'architecture
remarquable, construite
en 1900.



78

847 rue
Pipe-Souris

Maison en pierres et
briques apparentes,
elle se caractérise par
une ornementation
de façade atypique
et travaillée. Elle fut
construite en 1945.



79

Calvaire
ruelle des
Montgarnies

Calvaire



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES



80 Monument funéraire de Chapu

Sépulture d'Henri Chapu et de ses parents : elle est surmontée par l'"Immortalité", reproduction en marbre de Carrare de A. Peyzeux. Cette œuvre fut inaugurée le 28 juin 1894.



84 Pointe de l'île Saint Etienne Hanger de l'ancien barrage



85 Four à pain et puits du parc Chapu



81 Fours à chaux

82

83

Anciens fours à chaux témoins du passé artisanal de la ville

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



Les murs en pierre

Rue Montgarnie
Rue de la Ferme
Rue de l'Eglise
Rue de la Lyve
Route de Boisseise
Rue Chapu
Rue Pipe Souris
Rue Charreloup
Rue Aristide Briand
Avenue des Courtilleraies
Chemin des Montgarnies
Avenue du Général de Gaulle
Quai Etienne Lallia
Avenue Jean Monnet

Les murs de pierre constituent des repères de la continuité bâtie, des alignements rythmés animant les rues des espaces résidentiels, ils jouent également un rôle dans la valorisation du paysage végétal du village.



L'entretien de cet élément bâti constitue un acte à part entière de valorisation de l'image communale et de son patrimoine.

Les murs de clôtures à préserver sont représentés sur le document graphique par un liséré bleu.



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÈGLEMENT

TITRE 6 - ANNEXES



ANNEXE 4 LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme stipule :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les arbres remarquables sont inventoriés en tant que patrimoine naturel et paysager remarquables car ils constituent un patrimoine naturel, paysager mais aussi culturel pour la commune.

LES ARBRES REMARQUABLES

Le Mée sur Seine



Fig. 1. Les arbres remarquables

Service : 03.44.01.114



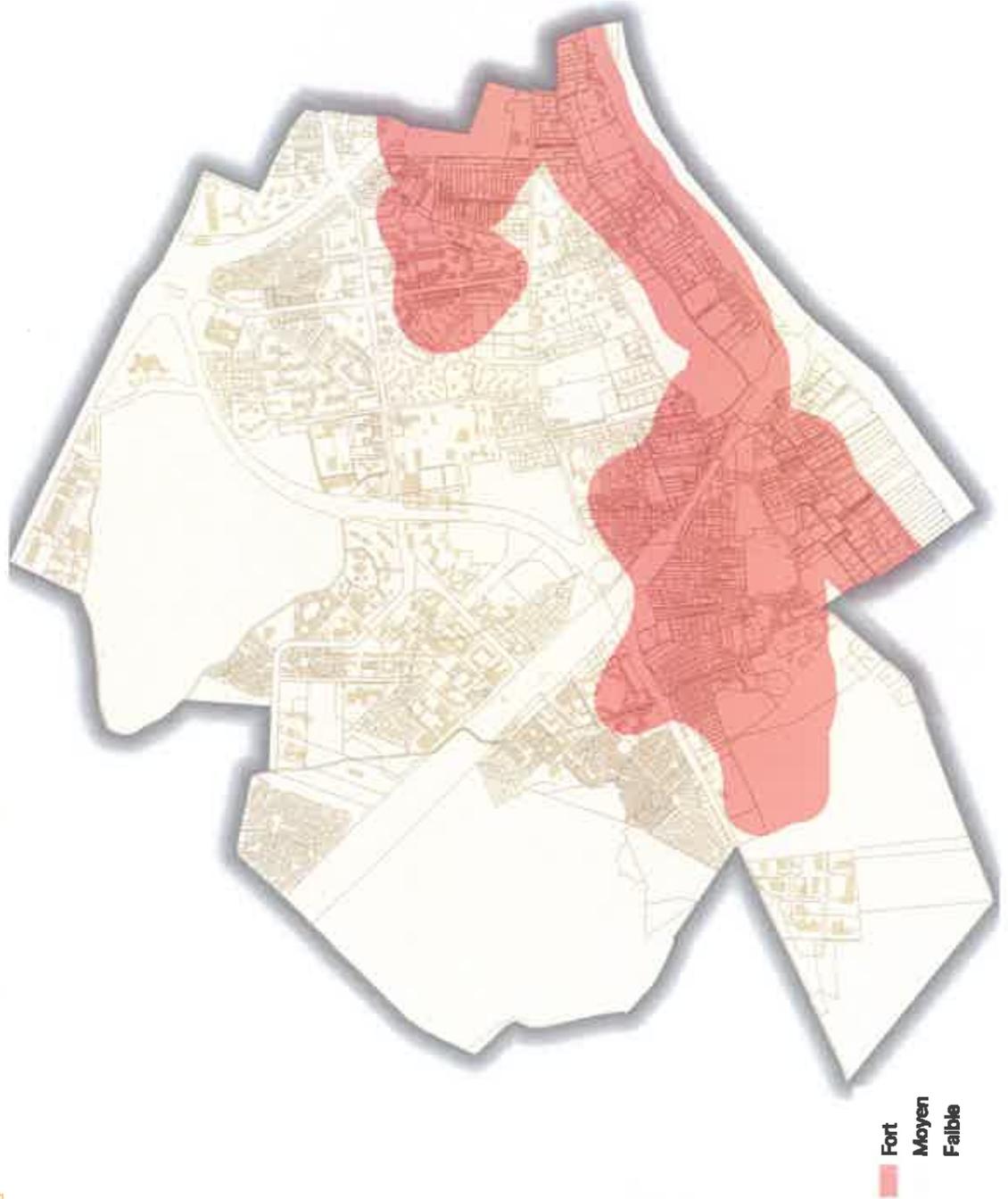
Inventaire	Numéro	Nom
Département	1	Taxus Baccata
	2	Styphnolobium japonicum
	3	Fagus sylvatica pendula
	4	Juglan Nigra
	5	Koelreuteria paniculata
Commune	6	Acer Negundo
	7	Sequoia Sempervirens
	8	Fraxinus excelsior
	9	Acer campestre
	10	Fagus sylvatica
	11	Groupe de 3 populus canescens
	12	Acer pseudoplatanus
	13	Cedrus atlantica
	14	Morus alba
	15	Morus alba
	16	Sorbus domestica
	17	Pinus nigra
	18	Ginkgo biloba
	19	Styphnolobium japonicum
	20	Platanus acerifolia
	21	Quercus Robur
	22	Fagus sylvatica
	23	Crataegus
	24	Magnolia grandiflora
	25	Platanus éléphant
	26	Platanus éléphant
	27	Platanus éléphant
	28	Platanus éléphant
	29	Platanus éléphant
	30	Platanus éléphant

31	Platanus éléphant
32	Platanus éléphant
33	Platanus éléphant
34	Glycine
35	Frêne
36	Tilleul
37	Tilleul
38	Tilleul
39	Tilleul
40	Liquidambre
41	Liquidambre
42	Erable
43	Sycamore

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

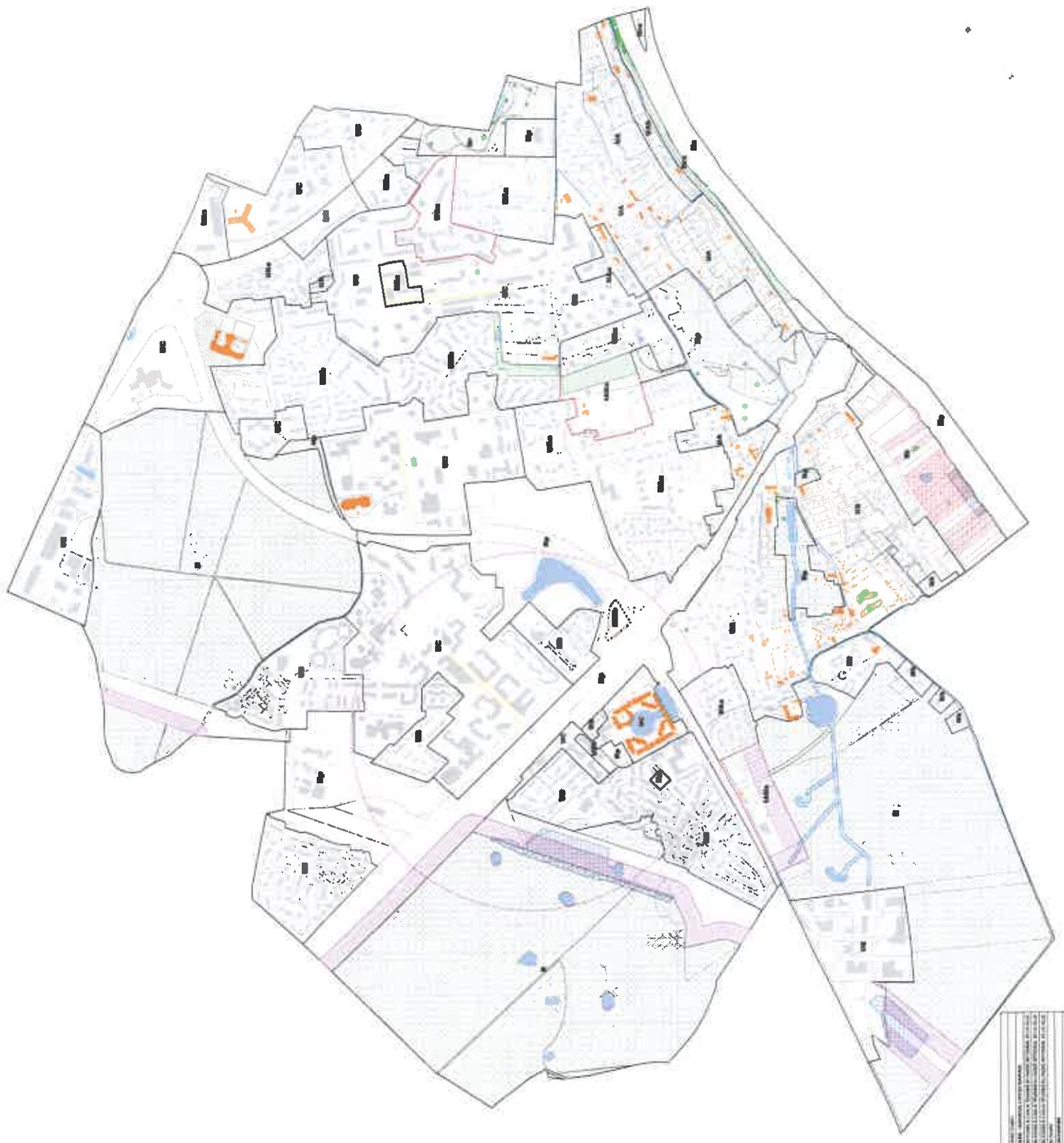


ANNEXE 5 LA CARTE DES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

VILLES DE LA RÉGION DE LA VALLEE DE LA MOSELLE
Mairie de Metz
5 PIÈCE n°5
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
INDICATIONS DU MAJALOCAL
PUBLIANNEE



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022





Service : Urbanisme
Tél. : 01 60 56 99 06
Nos réf. : EB/SB

13/07/2022



FV → []
↓
[]

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
555, route de Boissise
BP 90
77 350 LE MEE SUR SEINE

Vert-Saint-Denis, le 21 juin 2022

Objet : avis PPA

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de votre courrier du 14 juin 2022, accompagné de son dossier, reçu le 16 juin 2022 en mairie de Vert-Saint-Denis, relatif à la modification de votre Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification a pour objet notamment la correction d'erreurs matérielles, la réduction des droits à construire en zone UA afin de conserver la trame patrimoniale et architecturale, la nécessité de maintenir des bâtiments à usage tertiaire dans le secteur gare SNCF-gare routière, l'apport de compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projets, et la mise à jour des annexes du PLU.

Ainsi, la création d'un secteur UEb spécifique à l'implantation de bureaux, les ajustements apportés à la zone UA (réduction de la hauteur des constructions, mise en place d'une bande de constructibilité principale de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises), la perméabilité des clôtures afin d'améliorer la biodiversité et de limiter les risques naturels constituent des modifications qui recueillent un avis favorable de ma part.

J'attire votre attention sur le fait que le courrier d'accompagnement fait état d'une procédure de modification simplifiée et non pas d'une procédure de modification de droit commun, afin de lever une éventuelle ambiguïté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Conseiller départemental
Eric BAREILLE



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

18/07/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



VILLE DE MELUN

PÔLE CADRE DE VIE
ET AMÉNAGEMENT DURABLE



Melun, le 25 juin 2022

N/Réf : AM -2022

Affaire suivie par : Amandine Michaud
Chargée de mission Urbanisme et Grands Projets
@ : amichaud@ville-melun.fr
☎ : 01 78 49 10 66/ 06.70.76.56.65

Monsieur le Maire

Direction des Affaires Juridiques et de l'Urbanisme

555, route de Boissise
BP 90
77350 LE MEE-SUR-SEINE

Objet : Avis des Personnes Publiques Associées (PPAs) – Modification 1 du PLU révisé en date du 15 février 2018.

Monsieur le Maire,

En date du 16 mai 2022, reçu le 15 juin dernier, vous m'avez transmis les pièces constituant l'arrêt du projet de révision de Plan Local d'Urbanisme de votre commune ainsi que les modifications envisagées à travers la procédure prescrite le 2 février 2022.

Je tiens tout d'abord à vous remercier d'associer la Ville de Melun à cet exercice complexe qu'est la planification du développement d'un territoire.

Après un examen du projet de modification, il apparaît que les sensibilités de nos territoires sur des enjeux de préservation des équilibres de cadre de vie sont partagées.

J'ai pris en note les contraintes de votre PLU qui tendent à intégrer des notions de morpho-volumétries intéressantes sur les phénomènes de découpages du tissu résidentiel, de préservation d'un environnement végétalisé mais aussi qui s'inscrivent dans les objectifs de privilégier des formes urbaines « durables » et compatibles avec la législation sur la transition écologique.

C'est donc avec un grand intérêt que j'ai parcouru ce dossier et que je suis en cohérence avec les propositions faites.

Les mesures visées ne sont pas de nature à remettre en question les réflexions en cours sur le Plan Local d'Urbanisme de Melun en révision.

Aussi, je prends soin de vous faire un retour positif et vous invite à poursuivre notre collaboration pour co-construire des documents de planification permettant un développement cohérent de nos collectivités respectives.

Intéressé au devenir des projets de votre commune, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,
Pour le Maire,
Le Conseiller Municipal Délégué,

Guillaume DEZERT

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Anne-Sophie ALARD <anne-sophie.alard@mairie-boissiselabertrand.fr>

À : Steven BRIAND <Steven.Briand@lemeesurseine.fr>



Anne-Sophie ALARD
Secrétaire Général
Standard : 01 64 38 20 21

Mairie de Boissise-la-Bertrand
2 rue François Rollin
77350 BOISSISE-LA-BERTRAND
<http://www.boissise-la-bertrand.fr>

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Vaux-le-Pénil, le **21 JUL. 2022**

Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Caroline DAVIAUD-CLAVERIE
Fonction : Chargée de planification territoriale
Tél : 01 60 56 71 30
Mél : caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr
Numéro chronos : MAARCH/2022A/2381

**Le directeur départemental
des territoires de Seine-et-Marne**

à

**Monsieur Franck VERNIN
Maire de la commune du Mée-sur-Seine**

Objet: Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du Mée-sur-Seine

Référence : STAC UPTS 2022 - 147

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Mée-sur-Seine a été prescrite par arrêté municipal le 2 février 2022. Le dossier de projet a été notifié à l'unité en charge de la planification de l'urbanisme à la DDT 77, le 21 juin 2022.

En application des dispositions des articles L.153-40 et L.153-40-1 du code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

La modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine poursuit plusieurs objectifs que sont :

- la modification de l'emplacement réservé n°1 ;
- la création d'un sous-secteur UEb, spécifique à l'implantation de bureaux (ajouts d'éléments sur le plan de zonage et le règlement écrit) ;
- la suppression de deux protections patrimoniales (bâtiments n°59 et 84) ;
- l'ajout de tableaux dans le règlement écrit, représentant le statut (autorisé, interdit ou autorisé sous conditions) des destinations et sous-destinations dans chacune des zones ;

DDT de Seine-et-Marne - 288, avenue Georges Clemenceau - Parc d'activités - 77000 Vaux-le-Pénil

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- la modification du règlement de la zone UA (définition d'une bande de constructibilité, modification des règles d'implantation, de hauteurs maximales autorisées et d'espaces libres et de pleine-terre, ainsi que modification des règles concernant les clôtures), visant notamment à réduire les possibilités de densification de la zone ;
- la correction de la localisation de l'élément de patrimoine n°24 ;
- la modification de terminologies des articles 4.5.1 et 4.3 ;
- la suppression partielle de la protection d'un mur patrimonial ;
- la mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), par l'ajout de la nouvelle SUP INT1 relative à l'un des cimetières de la commune.

Plusieurs remarques peuvent être émises sur les évolutions envisagées :

Concernant la suppression ou la réduction d'éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Plusieurs évolutions concernant le patrimoine communal sont prévues dans le document, notamment la suppression de la protection patrimoniale des bâtiments n°59 et 84, ainsi qu'une partie d'un mur de clôture patrimonial. Ces évolutions peuvent difficilement être considérées comme des « corrections d'erreurs matérielles ». Elles correspondent plutôt à un changement de projet de la municipalité.

Or, la réduction ou la suppression d'éléments patrimoniaux ne relève pas de la procédure de modification, mais de celle de la révision allégée (article L.153-34 du code de l'urbanisme).

Cette évolution devra donc faire l'objet d'une nouvelle procédure.

- **Concernant la réduction des possibilités de densification de la zone UA :**

Nombre de modifications apportées au règlement de la zone UA visent explicitement à y réduire la possibilité de densifier la zone par :

- la réduction des hauteurs maximales autorisées, passant de 9 mètres à 7 mètres ;
- l'instauration d'une bande de constructibilité de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- la mise en place de nouvelles règles concernant les reculs par rapport aux limites séparatives ;
- l'augmentation du pourcentage minimum de surface par unité foncière devant être traitée en espaces libres (passant de 40 % à 50 %), ainsi que du pourcentage minimum de surface de pleine-terre (passant de 20 % à 30 %) - dont la notice de présentation omet de faire mention.

Or, permettre la densification des espaces urbanisés est l'un des objectifs poursuivis par le SDRIF 2013 et les politiques publiques actuelles.

En effet, l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme indique l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols résulte de l'équilibre entre : 1° La maîtrise de l'étalement urbain ; 2° Le renouvellement urbain ; 3° **L'optimisation de la densité des espaces urbanisés** ; 4° La qualité urbaine ; 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ; 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ; 7° La renaturation des sols artificialisés.

La notice de présentation et le rapport de présentation complété devront donc démontrer l'équilibre mentionné au L 101-2-1 du CU et que la compatibilité avec le SDRIF 2013 est bien respectée. Si tel n'était pas le cas, la modification serait incompatible avec le SDRIF 2013.

- **Concernant la création d'un sous-secteur UEb à proximité immédiate de la gare :**

Le document prévoit la création d'un sous-secteur UEb imposant l'unique sous-destination « bureaux », afin de pérenniser l'activité tertiaire actuellement en place et aujourd'hui

menacée de disparition par le projet de vente du propriétaire à des opérateurs immobiliers.

Le principe de conserver une activité tertiaire à proximité immédiate de la gare s'inscrit dans la logique des politiques publiques actuelles. En revanche, la justification selon laquelle l'axe 4 du PADD (« encourager le développement économique ») le spécifie expressément, est erronée.

Le PADD ne stipule pas clairement sa volonté de pérenniser des activités tertiaires au niveau du pôle gare, bien qu'il encourage le développement d'activités diverses, dont le tertiaire, au sein des tissus bâtis.

De plus, le zonage d'un sous-secteur ne comprenant qu'un seul bâtiment interpelle. Il est rappelé que toute modification d'un document d'urbanisme **doit répondre à la fois à un intérêt général et à un motif d'urbanisme**. Ainsi, **la notice de présentation de la modification n°1 du PLU (et le rapport de présentation complété) devront justifier plus précisément les raisons de l'interdiction de la destination « habitation » dans le sous-secteur UEb, ancienne zone UC.**

Des précisions et compléments sont attendus sur les points suivants :

- **Concernant la mise en place de tableaux récapitulatifs des destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones :**

La mise en place de ces tableaux constitue un véritable atout permettant une plus grande lisibilité des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions.

Toutefois, nous attirons votre attention sur plusieurs points que sont :

- **la sous-destination « cinéma », a priori interdite (dans le texte), est inscrite comme étant autorisée sous conditions dans les tableaux des zones UA, UB, UC, UE, 1AUa et 1AUb. Une mise en cohérence des règles devra être effectuée.**
- **la sous-destination « centre de congrès », a priori interdite (dans le texte), est inscrite comme étant autorisée sous conditions dans le tableau de la zone UE. Une mise en cohérence des règles devra être effectuée.**
- **le tableau de la zone N est incomplet. L'ensemble des cases devra être renseigné afin de permettre une information claire.**
- **Règlement de la zone UA, article 4.3.1.3 précisant la volonté de mieux intégrer la morpho-volumétrie des nouveaux bâtiments au tissu urbain existant :**
Pour une plus grande clarté de la règle, il est demandé de préciser si la césure souhaitée entre les bâtiments doit se faire sur l'ensemble de la hauteur des bâtiments ou non.
- **Concernant les articles 5.6.1.5, relatifs aux passages à aménager pour la petite faune :**
Il est conseillé de préciser que lesdits passages peuvent prendre la forme d'ouvertures de 15 cm sur 15 cm, placées tous les X mètres (à définir) en pied de clôture.
- **Concernant la mise à jour de la SUP INT1 de l'un des cimetières, il est demandé à ce que l'arrêté instituant la SUP soit versé aux annexes du PLU.**

Notons enfin que l'enrichissement du règlement par la mise en place de schémas explicatifs est notable et apprécié.

- **Concernant la procédure de consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) :**

La municipalité a saisi la MRAe au titre de l'examen au cas par cas de la modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine. Il est rappelé que **l'avis de la MRAe sur le dossier doit obligatoirement être joint au dossier d'enquête publique.**

Or, la réponse de l'autorité environnementale à la demande d'examen au cas par cas est attendue au plus tard pour le 23 août 2022. Passé ce délai, la décision sera considérée comme tacite et portera obligation de réaliser une évaluation environnementale. Si tel

était le cas, la notice de présentation devrait être complétée et recevoir un nouvel avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale.

Nous alertons donc la commune sur le respect des procédures et des délais afférents, notamment concernant la fixation des dates d'enquête publique.

L'État émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine, **sous réserve expresse** que :

- **soient retirées du document les évolutions visant à supprimer la protection patrimoniale des éléments n°59 et 84, ainsi qu'une partie d'un mur patrimonial. Ces évolutions devront faire l'objet d'une révision allégée du PLU ;**
- **soit démontrée la compatibilité avec le SDRIF 2013, des nouvelles règles visant à réduire les possibilités de densification en zone UA ;**
- **soit développée une justification plus poussée de la création du sous-secteur UEb.**

**Le Directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne**

Le directeur départemental des territoires



Vincent JECHOUX

4/4

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



0000028579

Mélan, le 26 JUL 2022

LE PRÉSIDENT

ED
A

Dossier suivi par Thibault MAUSSIRE
Tél. : 01 64 14 79 30
thibault.maussire@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/LKC/TM/SL/D22-011139-DADT
Vos réf. : SB C112205-239

Monsieur Franck VERNIN
Maire
Hôtel de Ville
77350 LE MEE-SUR-SEINE

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 14 juin 2022 notifiant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer qu'après examen du dossier, il n'appelle pas d'observations de la part du Département sur ses domaines de compétence.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental



Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Angoulême
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 73
territoires@cf.iamagri.fr

30/06/2022



Paris, le 24 juin 2022

→ EN
←

Monsieur le Maire,
Franck VERNIN
EN MAIRIE
555 route de Boissise
BP 90
77350 LE MEE-SUR-SEINE

N/ Réf. 2022_ST_205_86_ES

**Objet : Modification simplifiée n° 1 du PLU de LE MEE-SUR-SEINE
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 16 juin 2022. Il consiste à :

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Réduire des droits à construire en zone UA ;
- Rendre nécessaire le maintien de bâtiments à usage tertiaire dans le secteur de la gare SNCF ;
- Apporter des compléments aux dispositions règlementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projets ;
- Mettre à jour les annexes du PLU.

Après étude du dossier, notre Compagnie n'émet aucune remarque, cette modification simplifiée n'ayant aucun impact sur l'agriculture.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Bin caillot

Signé par Christophe HILLAIRET

Signed and certified by **youSign**

Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France
Etablissement public - loi du 31/12/1983
www.iamagri.fr
Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



FV → ED

18/07/2022



0000027906

Le Président

MAIRIE
M. Franck VERNIN
Maire
555 Route de Boissise – BP90
77350 LE MEE-SUR-SEINE

Nos réf. : AT.FP/DD22-033
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Delphine DUFEU

Serris, le 30 juin 2022

Objet : Modification simplifiée n°1 PLU

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour engager une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Mée-sur-Seine. Cette dernière nous a été transmise le 14 juin 2022 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable sans remarque, concernant la création du secteur UEb gare SNCF-gare routière afin de maintenir une offre tertiaire (bureaux) à cet endroit en confortant la destination telle qu'elle est aujourd'hui, bénéficiant de la proximité de la gare. De plus, cela fait écho à l'orientation du PADD de « Orientation 4.4 : Promouvoir l'accueil d'activités économiques complémentaires ».

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Jean-Charles HERRENSCHIMDT



ARRETE DU MAIRE

2022-AM-10-0234

Objet : Institution d'une servitude d'utilité publique INTI relative à la création du nouveau cimetière communal

Le Maire de la ville de Le Mée-sur-Seine, au nom de l'Etat,

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.152-7 et l'article A 126-1,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2223-1 à L.2223-51, l'article L.2573-25, les articles R.223-1 à R.2223-23, les articles R.2512-30 à R.2512-36 et l'article R.425-13,
- Vu la Circulaire du 3 mars 1986 relative à la création et à l'agrandissement des cimetières,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé le 13 novembre 2018, dont la mise en modification n°1 a été prescrite par arrêté du Maire le 02 février 2022,
- Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne en date du 21 juillet 2022, indiquant que la mise à jour de la SUP INTI du cimetière communal par arrêté du Maire doit être versée aux annexes du PLU,
- Vu le permis de construire n° PC 077 285 22 00012 de la Commune de Le Mée-sur-Seine, représentée par Monsieur le Maire Franck VERNIN, concernant la création d'un nouveau cimetière communal sis rue des Lacs à Le Mée-sur-Seine (77350) cadastré Section BH n°207, 208, 210, 211, 212, 357 et 358,
- Vu l'arrêté du Maire en date du 16 septembre 2021 visé par la préfecture le 17 septembre 2021 autorisant la création d'un cimetière communal comprenant un ossuaire et un caveau provisoire,
- Considérant que dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Le Mée-sur-Seine, il y a lieu d'instituer la SUP INTI relative à la création du nouveau cimetière sis rue des Lacs à Le Mée-sur-Seine afin que le présent arrêté soit annexé au PLU modifié,
- Considérant que cette servitude résultant du voisinage d'un cimetière (servitude non aedificandi) s'étend dans un rayon de 100 mètres autour du cimetière,

Tel : 01 64 87 55 00 Fax : 01 64 87 55 58
555, route de Boissise 77350 Le Mée-sur-Seine
www.le-mee-sur-seine.fr



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221003-2022-AM-10-0234-AR
Date de réception préfecture : 03/10/2022

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Page 1 sur 2

ARRETE

Article 1 :

Est instauré une servitude d'utilité publique INTI concernant le nouveau cimetière communal sis rue des Lacs, servitude résultant du voisinage d'un cimetière (servitude non aedificandi) s'étendant dans un rayon de 100 mètres autour du cimetière.

Article 2 :

Conformément à la loi applicable, l'exercice de cette servitude ne donne lieu à aucune indemnisation.

Article 3 :

Le présent arrêté sera annexé au Plan Local d'Urbanisme modifié.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à Le Mée-sur-Seine, le 03 octobre 2022.



Le Maire,


Franck VERNIN

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

ATTENTION :

La Commune dispose d'un délai de trois mois à partir de la notification de la Décision, pendant lequel elle peut décider, par décision motivée, du retrait de l'autorisation.
Il est fortement recommandé d'entreprendre les travaux qu'à l'issue de ce délai de trois mois.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-AR
Date de réception préfecture : 03/10/2022

Accusé de réception en préfecture Page 2 sur 2
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Conseil général de l'Environnement
et du développement durable**

MRAe

**Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE**

**Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale
de la modification n°1
du plan local d'urbanisme du Mée-sur-Seine (77)
après examen au cas par cas**

**N°MRAe DKIF-2022-125
du 04/08/2022**

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 04 août 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par l'arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Mée-sur-Seine approuvé le 13 novembre 2018 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée la modification simplifiée n°3 du PLU du Mée-sur-Seine, reçue complète le 23 juin 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France intervenue le 30 juin 2022 ;

Sur le rapport de son président, Philippe Schmit, coordonnateur ;

Constatant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du Mée-sur-Seine porte sur :

- la modification de l'emplacement réservé n°1 correspondant à un espace naturel sensible,
- la création d'un secteur Ueb dédié à l'implantation de bureaux,
- la suppression de deux éléments patrimoniaux (n°59 et 84),
- la correction d'une erreur matérielle sur la localisation de l'élément patrimonial n°24, et d'autres erreurs dans le règlement,
- la suppression partielle d'un mur de clôture patrimonial,
- la modification de plusieurs dispositions du règlement écrit du PLU (ajustements apportés à la liste des destinations et sous-destinations des constructions, ajustements visant à améliorer la lisibilité du règlement, ajustements divers portant sur la zone UA, ajustements apportés aux dispositions

relatives aux clôtures, création d'un règlement spécifique suite à l'ajout du secteur UEb, intégration d'une servitude INT1 relative à la protection des cimetières) ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification simplifiée du PLU du Mée-sur-Seine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) du Mée-sur-Seine, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure la modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de la modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 04/08/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président


Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière - CS 70 027 - 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Après du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative)

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LE MEE-SUR-SEINE
DU 1^{ER} SEPTEMBRE AU 15 SEPTEMBRE 2022



1^{ERE} PARTIE
RAPPORT, AVIS ET CONCLUSION DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE

CHRISTOPHE BAYLE

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
1.1. GENERALITES	5
1.1.1. <i>Historique des faits et décisions antérieures.....</i>	<i>5</i>
1.1.2. <i>Objet de l'enquête.....</i>	<i>5</i>
1.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE	5
1.2.1. <i>Le maitre d'ouvrage de la modification du PLU</i>	<i>5</i>
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	5
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	7
1.5.1. <i>Avis des PPA personnes publiques associées (Cf. pièces jointes N° 4).....</i>	<i>7</i>
1.5.2. <i>Un second document comprenant la notice explicative, présentent les modifications du PLU</i>	<i>8</i>
II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	9
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	9
2.2. LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES.....	10
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE	10
2.4. ENTRETIENS AVEC LES REPRESENTANTS DE LA MAIRIE DE LE MEE	10
2.5. DEROULEMENT DE LA VISITE DU SITE	15
2.6. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	18
2.6.1. <i>Conditions d'accueil.....</i>	<i>18</i>
2.6.2. <i>Les échanges avec le commissaire-enquêteur.....</i>	<i>18</i>
2.6.3. <i>Le climat des échanges</i>	<i>18</i>
2.7. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	19
2.8. RECUEIL DU REGISTRE	19
III. PRESENTATION DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DE LA MAIRIE.....	20
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS.....	20
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place au Mée 20</i>	<i>20</i>
3.1.2. <i>Synthèse des observations des avis des personnes publiques associées (Cf. pièces jointes N°10).....</i>	<i>20</i>
3.1.3. <i>Recueil des observations recueillies et rapportées dans le procès-verbal de synthèse remis par courriel le 20 septembre 2022.</i>	<i>22</i>
IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	30
4.1. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC	30
4.2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.....	30
4.3. EXPRESSION SUR LA COMMUNICATION	30
4.4. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIEL	31
4.5. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE EN COURS D'ENQUETE	31
4.6. TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE	31
4.7. CONCLUSION DU RAPPORT.....	31
V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....	35
5.1. HISTORIQUE DES FAITS ET DECISIONS ANTERIEURES.....	35
5.2. OBJET DE L'ENQUETE	35
5.3. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE	35
5.4. LE MAITRE D'OUVRAGE DE LA MODIFICATION DU PLU	35
5.5. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	35
5.6. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	36
5.7. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	37
5.8. AVIS DES PPA PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (CF. PIECES JOINTES N°4)	37

5.9.	UN SECOND DOCUMENT COMPRENANT LA NOTICE EXPLICATIVE, PRESENTENT LES MODIFICATIONS DU PLU	38
5.10.	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	38
5.10.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i>	38
5.10.2.	<i>Sur l'opportunité de lancer une modification PLU</i>	39
5.10.3.	<i>Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre les objectifs de la mairie.</i>	39
5.11.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	42

PIECES JOINTES

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête, à savoir la mairie de Le Mée-sur-seine.

Pièce 1 :	Arrêté du maire N° 2022-AM-02-0034 du 2 février 2022 engageant la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Mée-sur-seine ;
Pièce 2 :	Arrêté N°2022-AM-07-0163 du 13 juillet 2022 ;
Pièce 3 :	Arrêté municipal N° 2022-AM-07-0163 du 13 juillet 2022 prescrivant l'enquête publique de modification N°1 du PLU de la commune de Le Mée-sur-seine ;
Pièce 4 :	Certificat d'affichage de la publicité de l'enquête publique ;
Pièce 5 :	Copie affiche administrative de publicité de l'enquête publique ;
Pièce 6 :	Attestations de parutions dans la presse ;
Pièce 7 :	Avis de la MRAE du 04 aout 2022 ;
Pièce 8 :	Procès-verbal de synthèse ;
Pièce 9 :	Registre des observations ;
Pièce 10 :	Avis des PPA ;
Pièce 11 :	Avis de la DDT ;
Pièce 12 :	Réponse de la commune à l'avis de la DDT.

Annexe

Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe l'entretien avec Monsieur le Maire de Le Mée sur Seine, la synthèse de l'ensemble des observations et le mémoire en réponse de la commune de Le Mée autorité organisatrice ainsi que les courriers recueillis au cours de cette enquête sont jointes à ce rapport.

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Généralités

1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le PLU de la commune de Le Mée a été approuvé le 13 novembre 2018 ; sa modification N°1 a été prescrite par arrêté du maire le 02 février 2022.

La commune en effet a souhaité modifier son plan local d'urbanisme qui n'avait pas fait l'objet de mises à jour depuis 5 ans environ.

1.1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur les modifications du PLU de Le Mée-sur-seine, lesquelles portent sur :

- La correction d'erreurs matérielles,
- Réduire des droits à construire en zone UA afin de conserver la trame patrimoniale et architecturale,
- Maintenir des bâtiments à usage tertiaire dans le secteur gare SNCF-gare routière,
- Compléter des dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projets,
- Mettre à jour des annexes du PLU

1.2. Le cadre juridique de cette enquête

La procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.2.1. Le maître d'ouvrage de la modification du PLU

La commune de Le Mée-sur-seine ayant la compétence en matière d'urbanisme, **M Franck Vernin** maire de la commune, a prescrit la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Mée par arrêté municipal N°2022-AM-02-0034 du 2 février 2022. (Cf. Pièce jointe N°1).

1.3. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision E2 20000 58/77 du 23 Juin 2022, Monsieur **Benoist Guevel** premier vice-président du Tribunal administratif de Melun a désigné **M. Christophe Bayle** en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique

relative à la modification n+1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Mée
(Cf. Pièce jointe N°2).

L'enquête publique qui porte sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite en accord avec le commissaire-enquêteur par un arrêté N°2022-AM-07-0163 du 13 juillet 2022, du maire de Le Mée-sur-seine, autorité organisatrice de l'enquête publique (Cf. Pièce Jointe N°3).

1.4. Modalités de l'enquête publique

Monsieur le maire de la commune de Le Mée-sur-seine a publié le 21/10/2021 un arrêté qui indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 15 jours consécutifs du Jeudi 1^{er} septembre au Jeudi 15 septembre inclus ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Le Mée (555, route de Boissise) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir :
 - Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.
 - Le samedi de 9h00 à 12h00.
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur un poste informatique à la mairie et sur le site internet de la commune : www.leméesurseine.fr
- Que les observations du public pourront également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci (Mairie de Le Mée, 555 route de Boissise)
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
Mairie de Le Mée 555, rue Boissise 77350	Lundi 5 septembre 2022	De 13h30 à 17h30
	Samedi 10 septembre 2022	De 9h00 à 12h00
	Jeudi 15 septembre 2022	De 13h30 à 17h30

- Après la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur rencontrera, dès réception des registres et sous huitaine, le responsable du PLU de la commune de Le Mée et lui communiquera les observations. Le

responsable du PLU disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au maire de Le Mée ainsi qu'au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L.123 - 15 ;
- Qu'une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur au préfet de Seine et Marne et sera diffusée sur les sites internet mentionnés pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

1.5. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, la commune de Le Mée-sur-seine a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier. Ce dossier, réalisé par le bureau d'étude « A4 plus A », intitulé « *dossier de modification N°1 du plan local d'urbanisme* », et rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend les pièces suivantes :

o) actes administratifs

- 1) Notice de modification du plan local d'urbanisme (17 pages)**
- 4) Règlement écrit du plan local d'urbanisme (165 pages) pièce C**
- 5) plan de zonage du plan local d'urbanisme (pièce N°5, règlement graphique)**
- 6) plan des servitudes d'utilité publique (plan 6.2.2)**
- 7) Avis reçus des Personnes Publiques Associées et PV de la MRAE**

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Les documents joints à la présente notice sont les suivants :

- l'arrêté de prescription de la modification du Plan Local d'urbanisme (pièce A) ;
- le règlement écrit (pièce C) ;
- le règlement graphique (pièce D)
- le plan des servitudes d'utilité publique (pièce E)

1.5.1. Avis des PPA personnes publiques associées (Cf. pièces jointes N° 4)

Cinq avis ont été émis : ils n'ont pas fait l'objet d'analyse et ont été simplement transmis dans le dossier consultable par le public.

1.5.2. Un second document comprenant la notice explicative, présentent les modifications du PLU

Les modifications

Les objectifs de la modification n°1 du PLU sont :

- a) la mise à jour de la liste des emplacements réservés au titre de l'article L.141-41 du code de l'urbanisme.
- b) La création d'un secteur UEB, spécifique à l'implantation de bureaux.
- c) Des corrections relatives à la protection patrimoniale.
- d) Des ajustements apportés à la liste des destinations et sous destinations des constructions.
- e) Des ajustements apportés au règlement pour favoriser une meilleure lecture,
- f) Des ajustements apportés à la zone UA.
- g) Modifications apportées au plan des servitudes d'utilité publique.

Prise en compte des documents supra communaux :

Le SDRIF de 2013.

Le PDUIF de juin 2014 (Plan de déplacement urbain de l'île de France), LE SRCE du 21 octobre 2013 (schéma régional de cohérence écologique de la région île de France) ne sont pas évoqués comme justificatifs dans les motivations des modifications du PLU.

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Publicité de l'enquête publique

- **Les affichages légaux**

Les affichages légaux ont été effectués, par les soins de la mairie de Le Mée-sur-seine sur les panneaux administratifs de la commune. **Voir le certificat d'affichage (Cf. pièce jointe N°4).**

- **Les parutions dans les journaux**

Les avis de parutions dans les journaux mentionnés l'article 6 d'organisation de l'enquête ont été effectués dans les conditions suivantes :

Le 8 aout 2022 dans : La république de Seine et Marne et Le Parisien

Le 5 septembre 2022 dans : La république de Seine et Marne

Le 6 septembre 2022 dans Le Parisien

- Soit respectivement 15 jours avant le début de l'enquête, et 5 et 6 jours après le début de l'enquête. Conformément à l'article 6 de l'arrêté du maire.

- **Les autres mesures de publicité**

Conformément à l'article 6 de l'arrêté N°2022- AM- 07-0163 du maire de Le Mée, l'avis a également été publié sur le site de la mairie (www.lameesurseine.fr). Une affiche administrative de publicité de l'enquête publique a été insérée dans les panneaux d'information administratifs de la commune de Le Mée : exemplaire de l'affiche (Cf. pièce jointe N°5). A la connaissance du commissaire-enquêteur, il n'y a pas eu d'autre publicité sur cette enquête

- **Contrôle des mesures de publicité**

L'arrêté d'organisation de l'enquête prévoyait une justification par un certificat d'affichage des formalités d'affichage de l'enquête. Une attestation de parution dans les journaux et sur les panneaux administratifs de la commune effectuée par Medialex est en *pièce jointe N°6*. Le commissaire-enquêteur a néanmoins pris une photo de l'affichage sur le terrain.



Affichage légal de l'enquête sur le panneau de la Mairie de Le Mée

Ainsi, il semble que les mesures de publicité de l'enquête publique, ont, au regard du commissaire-enquêteur, respecté les intentions de la réglementation en vigueur.

2.2. La consultation et les informations préalables

Dans le dossier mis à l'enquête il est indiqué que le projet a fait l'objet d'une décision de la MRAE D 2022KIF -2022-125- du 04 08 2022 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale (art. R104-28) (Cf. pièce jointe N°7).

2.3. Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le maire de la commune de Le Mée-sur-seine prescrivant l'ouverture de cette enquête, préalable à la modification N°1 du plan local d'urbanisme, il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.4. Entretiens avec les représentants de la mairie de Le Mée

Le commissaire enquêteur a souhaité rendre compte de l'entretien accordé par le maire durant l'enquête : Le lundi 5 septembre 2022 le commissaire enquêteur a

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022	10
---	----

rencontré dans les locaux de la mairie, le maire de la commune de Le Mée, Monsieur Franck Vernin, accompagné de Messieurs Franck Thomas, directeur général des services, Ersin Delikaya, directeur des affaires juridiques et de l'urbanisme, et de M. Steven Briand, responsable du service urbanisme.

Ci-après le résumé de la rencontre avec le maître d'ouvrage en Mairie de Le Mée-sur-seine :

Christophe Bayle, commissaire enquêteur : « pouvez-vous rappeler l'historique des raisons qui ont conduit la mairie à engager la présente modification du PLU, et l'ouverture d'une enquête publique

M Franck Vernin, Maire de Le Mée, conseiller municipal élu en 2001, puis élu maire en 2003, et réélu en 2007, en 2014 et en 2020.

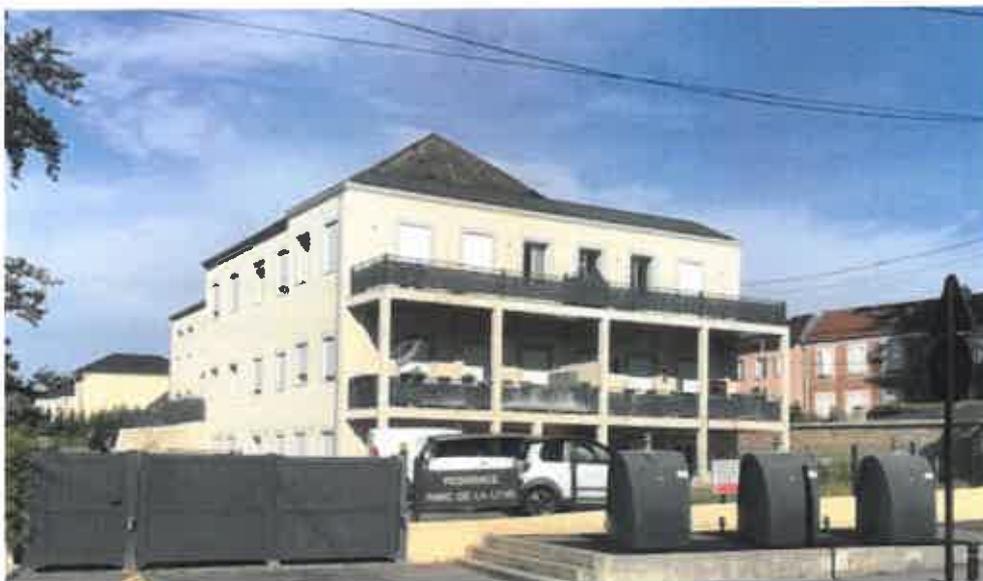
« Le PLU a remplacé le POS en en 2011. Le PLU a été révisé et cette révision a été approuvée en 2018. La présente modification est donc la première. M Franck Vernin ajoute que la ville de Le Mée était précédemment associée à la ville nouvelle de Melun-Sénart, période pendant laquelle la population de Le Mée a augmenté de 100% en passant de 1500 -2000 habitants en 1965 à 21000 habitants en 1980.

Christophe Bayle : ... ce qui fait que la population n'a quasiment plus bougé depuis les années 1980-1990

M Franck Vernin, Maire de la commune de Le Mée :

« Disons qu'elle est arrivée à un équilibre entre les nouveaux et les anciens habitants. C'est en 1980 que Le Mée et Melun sortent de la ville Nouvelle ; ils seront rejoints par la ville de Dammarie et se regrouperont sous la communauté d'agglomération « Melun Val de Seine ». La ville nouvelle avait en effet projeté de faire monter la commune à 30 000 habitants. Nous avons alors ramené la progression à environ 20 logements neufs par an.

Christophe Bayle : La direction Départementale des territoires a fait plusieurs remarques et émis des réserves sur le projet de modification N°1 du PLU de Le Mée-sur-Seine.



Ancienne Mairie du Mée sur Seine

M Franck Thomas, DGS de la commune :

« Ces observations sont portées à la connaissance du public dans le cadre des avis des PPA (avis des personnes publiques). Nous avons été un peu surpris par ces observations. Et nous nous sommes rapprochés de la préfecture pour savoir s'il fallait faire connaître nos réponses au public. La préfecture a répondu que ces réponses seront portées à la connaissance du public dans le cadre de l'arrêté d'approbation de l'enquête.

M Ersin Dellkaya, Directeur des affaires juridiques et de l'urbanisme :

« Une des modifications portait sur la correction d'erreurs matérielles. Ces erreurs portaient sur le classement comme bâtiments remarquables de bâtiments qui ont depuis le PLU, perdu leur caractère remarquable. Il s'agit notamment de l'ancienne mairie qui a été rénovée par un programme de logements et dont la façade été modifiée par l'adjonction de plusieurs loggias, notamment. L'idée de ce déclassement était de faciliter la vie des occupants en supprimant les démarches administratives imposées pour toute intervention sur l'architecture. Dans son avis la préfecture ne s'oppose pas à cette modification mais explique qu'une telle modification devait passer par une procédure de révision et non de modification du PLU. Ainsi en a-t-il de la volonté de déclassement de certains murs en pierres, classés par erreur comme murs en pierres alors que ceux-là, après vérification, sont en parpaings de béton enduit.

Christophe Bayle : un des objectifs de cette modification N°1 du PLU consiste à protéger les propriétés comprenant de grandes parcelles d'une densification excessive. Comment la commune pense-t-elle pouvoir y parvenir ? Cette volonté est-elle compatible avec les objectifs de densification du SDRIF ?



Projet immobilier dans le village

Franck Vernin, maire de la commune de Le Mée-sur-seine :

« Ce que nous voulons, c'est éviter de se retrouver avec une densification anarchique, et un morcellement qui provoque des césures difficilement soutenables entre les quartiers. Entre une urbanisation de village et une urbanisation d'immeubles sous la pression des promoteurs. Nous souhaitons donc limiter la taille des bâtiments. C'est la raison pour laquelle nous limitons la hauteur des constructions dans certains secteurs. Notre objectif est d'harmoniser les constructions entre elles. Ainsi dans le secteur du village nous sommes allés jusqu'à utiliser notre droit de préemption pour réaliser une opération et éviter une densité trop forte. Cette action s'est réalisée dans le cadre d'une opération d'acquisition et de revente équilibrée économiquement.

Concernant le respect des objectifs du SDRIF nous avons fait une réponse, comme cela vous a été dit, en partant des éléments chiffrés des projets en cours. Il y a en effet de nombreux projets en cours car nous sommes toujours à la recherche d'un équilibre entre le nombre de logements neufs et la capacité des équipements à servir ces habitants. Autrement nous serions obligés de revoir notre grille d'équipement.

Christophe Bayle, commissaire enquêteur : Qu'en est-il de la modification du zonage pour préserver l'usage tertiaire d'un seul bâtiment, dispositif que semble interroger la DDT ?



Immeuble de bureaux à préserver

Franck Vernin, maire de la commune de Le Mée.

« Vous parlez du centre de gestion de la fonction publique territoriale dont le siège était à Le Mée et qui a décidé de déménager. Nous souhaitons en effet conserver le statut tertiaire du bâtiment qui est implanté à proximité immédiate de la gare ce qui répond aux objectifs du SDRIF. Il n'y a malheureusement qu'un seul bâtiment tertiaire de ce type à proximité ce qui explique que la commune ait modifié son PLU dans le sens de la conservation de cet usage tertiaire.

Christophe Bayle, commissaire enquêteur : En conclusion quels sont pour vous les éléments importants à retenir de ce projet de modification N°1 du PLU de la commune de Le Mée ?

Franck Vernin, maire de la commune de Le Mée :

« Je répondrai en plusieurs points :

- en premier maintenir l'activité (tertiaire et autres), ensuite,
- maîtriser l'architecture en limitant la hauteur des bâtiments, en évitant les morcellements de parcelles et leur densification anarchique associée.
- limiter la taille des bâtiments,
- faire valoir le droit de préemption de la ville pour éviter une densification du secteur village,
- autoriser la densification des dents creuses dans les secteurs où elles existent, dans l'esprit du PLU.

« En conclusion, le sens de ces mesures vise à concilier trois objectifs : contribuer à l'harmonisation des différents secteurs de la ville en maintenant le niveau de la population autour des « 21 000 habitants », tout en atteignant progressivement les objectifs de construction définis par le Schéma directeur de la Région Ile de France. »

A l'issue de cette entretien le commissaire enquêteur, a rappelé les dates et lieux de permanence et les modalités d'organisation de l'enquête publique ;

- Les formalités de fin d'enquête dont le procès-verbal de synthèse qu'il adressera à la Ville de Le Mée -sur seine, porteur du projet d'enquête pour la fourniture du mémoire en réponse.
- Les délais qu'il entendait respecter pour la remise du rapport et des conclusions motivées. Le commissaire enquêteur a récupéré un exemplaire du dossier d'enquête qui lui avait été adressé par voie dématérialisée et un exemplaire papier le jour de sa permanence
- Le commissaire-enquêteur a demandé qu'un certificat relevant les dates de poses des affiches lui soit adressé.

2.5. Déroulement de la visite du site

Après la réunion Monsieur Steven Briand a accompagné le commissaire enquêteur sur un large tour des différents sites concernés par le projet de modification. En commençant par le *secteur du village* comprenant les *grandes parcelles boisées* ceinturées de *hauts murs* en limite du plateau dominant la Seine. Le Commissaire enquêteur a pu voir les affiches d'une *opération de densification* en projet dans ce secteur, mais aussi celui de *l'ancienne mairie* transformée radicalement en un ensemble d'immeuble de logements, *les murs attenants* d'une parcelle voisine de l'ancienne mairie dont le commissaire a pu vérifier sur place qu'ils étaient en parpaings de béton enduits et non pas en pierre comme indiqué sur le PLU.

M Steven Briand a montré également les secteurs datant de la période ou l'aménagement de la commune était maîtrisé par *la ville nouvelle de Melun-Sénart* à laquelle appartenait la Ville de Le Mée-sur-seine ; ces constructions à R+8 côtoient parfois des quartiers pavillonnaires sans transition architecturale, ce qui nuit à la valorisation réciproque des quartiers entre eux.

A proximité de *la gare*, le commissaire enquêteur a pu comprendre que l'*accessibilité* à la gare de cet *immeuble tertiaire* et par ailleurs sa grande taille, font qu'il soit intéressant de préserver son usage économique plutôt que d'être transformé en énième immeuble de logements qui ne manquent pas dans ce quartier.

Le commissaire enquêteur a également visité *la zone industrielle* qui abrite une

médiathèque départementale qui pourrait, à son sens déménager pour se rapprocher du centre-ville, tandis que ces locaux pourraient accueillir *de nouvelles activités économiques en relation avec la zone industrielle* qui a tendance à se densifier, faute de pouvoir s'étendre en raison de la présence de forêts protégées aux alentours.

Au cours de cette visite le commissaire enquêteur a pu apprécier l'importance de la présence de *la Seine entre Boissettes et Melun* et découvrir les parcelles qui sont en emplacement réservés pour la réalisation d'un espace de loisir et celles qui ont été retirées de ce classement puisqu'acquises par la mairie.

Le long de la Seine plusieurs opérations de densification sont réalisées conformément au PLU ; au moment de la visite le commissaire enquêteur n'avait pas eu connaissance des observations faites par des riverains quant aux effets potentiels que ces constructions auraient eu sur la modification du réseau *des sources souterraines* du secteur.

Enfin le commissaire enquêteur a parcouru *l'avenue de l'Europe* qui se prolonge avenue Jean Monnet selon une courbe serpentine qui partage la commune en deux. Cet espace extrêmement large et préservé, est aujourd'hui une coupure verte mais aussi, une césure entre le secteur du village et le secteur urbanisé autour de la gare. Malgré ses arbres il n'est pas un lieu de promenade continue mais apparaît plutôt comme un délaissé de voie autoroutière en attente de statut.

A l'extrémité de cet axe se trouve *la tour du tripode* (réalisée dit-on par un disciple de Le Corbusier) qui se dresse comme un véritable totem de l'architecture moderne à l'entrée de Melun, mais qui est en fait, enclavée dans le territoire de Melun ; raison pour laquelle la communauté d'agglomération va engager la restructuration du *centre commercial dégradé* qui se trouve au pied de cette tour, tour qui sera également réhabilitée.

Cette visite avec le responsable du bureau d'urbanisme a permis au commissaire-enquêteur de découvrir *Le Mée sous un angle méconnu et chaleureux*. Le caractère très différencié de ses quartiers et la volonté de la mairie de renforcer le caractère résidentiel et qualitatif du village pose une question à l'identité de la ville. Laquelle est en cours de formation au vu des cinquante années passées de son développement.

La visite a permis de découvrir, sans exclusives, la richesse de vie de chacun des quartiers qui composent la ville de Le Mée. Mais se pose en effet une question essentielle pour nombres d'habitants : quel est le quartier qui pourrait à lui seul représenter l'ensemble de la ville ? Chaque quartier s'identifie bien lui-même mais comment représenter l'ensemble la ville ? Et comment le projet de modification du PLU qui vise à *éviter la fragmentation du secteur du village* contribue-t-il à harmoniser les quartiers entre eux ?

Le dossier présenté à l'enquête publique et préparé par la société (A4 plus A) est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code l'environnement. La notice explicative, les plans, et les intentions de modifications de la commune sont explicites. ~~Il manque toutefois un rappel des objectifs du PADD~~

dans le dossier de modification pour exposer la vision globale du devenir de la ville et d'un texte qui ferait les liens entre toutes ces modifications, vision qui existe assurément mais qui n'est pas rappelée.

Néanmoins chaque modification est précédée de l'élément d'origine et d'un commentaire lisible par des non spécialistes. Et les conséquences pour les propriétaires ou locataires des secteurs concernés sont clairement expliquées.



Le quartier de la gare



Une opération de construction réhabilitation le long de la Seine



L'avenue de l'Europe qui partage le village du plateau

2.6. Déroulement des permanences

2.6.1. Conditions d'accueil

Les trois permanences de l'enquête se sont déroulées dans la mairie de Le Mée-sur-seine. Le local était proche du hall d'entrée et consistait en une salle de réunion avec des chaises et une grande table. Les visiteurs en très petit nombre (trois) ont été accueillis par le secrétariat situé à l'entrée de la mairie

L'ensemble du dossier était mis à la disposition du public sur la table de la salle et des chaises étaient en nombre suffisant.

2.6.2. Les échanges avec le commissaire-enquêteur

Pendant les trois permanences, le commissaire enquêteur a reçu le public. Les entretiens se sont déroulés dans de bonnes conditions.

Ces entretiens émanaient principalement des personnes dont les terrains étaient situés le long de la seine, et l'une est revenue à deux reprises faisant part ses observations sur des points ponctuels du règlement. Ou bien sur des sujets qui n'avaient pas un lien direct avec la modification.

2.6.3. Le climat des échanges

L'enquête s'est déroulée sans incident durant 15 jours de l'enquête du 1^{er} au 15 septembre à 17h 30 ; il n'y a pas eu d'observations portées au registre en dehors des permanences.

Le commissaire enquêteur a proposé de prendre les observations par écrit de certaines personnes avec leur accord afin de rédiger directement leurs observations sous leur dictée. **Le commissaire, dans son procès-verbal de synthèse a répercuté les questions au maître d'ouvrage.**

A l'issue de ma dernière permanence j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête conformément à l'article R123-28 du code de de l'environnement.

2.7. Procès-verbal de synthèse

A partir du dépouillement du registre papier, des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête le commissaire-enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse composé :

D'un envoi par courriel adressé le 20/09/2022 à M Franck Bertin maire de Le Mée-sur-seine.

Lors de la remise du procès-verbal, il a été précisé à la mairie de Le Mée, autorité organisatrice de l'enquête, que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'urbanisme, elle disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse (***Cf. pièce Jointe N°8***).

2.8. Recueil du registre

Le registre déposé en mairie a été récupéré le vendredi 15 septembre à 17h30 à la fin de l'enquête lors de la dernière permanence tenue en mairie de Le Mée (Cf. pièce jointe N°9). Son dépouillement joint à celui des entretiens oraux a permis de rassembler les préoccupations exprimées par le public ainsi que les questionnements du commissaire enquêteur.

III. PRESENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DE LA MAIRIE

3.1. Les observations et courriers recueillis

Sont récapitulés ci-après, l'ensemble des observations recueillies sur le registre papier ou déposés en mairie et des courriers adressés au commissaire-enquêteur au cours de l'enquête publique relative au projet de modification N° 1 du PLU de la commune de Le Mée-sur-seine. Le dépouillement des observations a abouti à dénombrer 05 observations du public. Ces observations et les questions du Commissaire-enquêteur ont été transmises le 20 septembre au maître d'ouvrage (mairie de Le Mée-sur-seine) pour recueillir ses avis et commentaires.

La mairie a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse adressé le 23 septembre 2022 au commissaire enquêteur par courriel.

Ce mémoire en réponse a été intégré dans la partie suivante et comporte à la suite l'appréciation du commissaire-enquêteur.

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place au Mée

Registre	Total
Observations reçues par courriers dématérialisés	0
Observations portées au registre	05

3.1.2. Synthèse des observations des avis des personnes publiques associées (Cf. pièces jointes N°10)

Avis de la Ville de Melun du 25 juin 2022

Avis favorable sans remarques.

Avis de la Ville de Vert st Denis

Avis favorable assorti d'une observation sur la rédaction du courrier

Avis de la MRAE du 04 aout 2022 (mission régionale d'autorité environnementale)

Avis favorable dispensant la modification N°1 du PLU d'évaluation environnementale.

Avis de la ville de Boissise-la-Bertrand

Avis favorable sans remarques.

Avis de la CCI du val de Marne 25. 08. 2021

Avis favorable assorti d'une observation appuyant la création du secteur Ueb près de la gare et permettant de maintenir une offre tertiaire.

Avis du Département de Seine et Marne

Avis favorable sans remarques.

Avis de la Chambre d'agriculture du 24 juin 2022

Avis favorable sans remarques.

Avis de la DDT du 21 juillet 2022 ; direction départementale des territoires. (Cf, pièce jointe N°11)

Avis favorable de l'Etat, assorti d'observations et recommandations mais aussi de 3 réserves.

Les observations portent sur :

- **La cohérence des textes décrivant et précisant les sous destinations sont intéressantes mais leur rédaction est à clarifier.**
- **La DDT demande notamment que la sous destination activité de la zone UeB soit justifiée au regard de son intérêt général et urbain dans le rapport de présentation complété et que les raisons de l'interdiction de la destination habitation soit également justifiée.**
- **La DDT explique que la réduction ou la suppression d'éléments patrimoniaux inscrits au PLU ne peuvent relever que d'une procédure de révision allégée et non de modification.**
- **Sur la réduction des possibilités de densification contenues dans le PLU. La DDT demande que le rapport de présentation soit complété en démontrant que cet objectif est compatible avec les objectifs de construction du SDRIF**
- **Sur le règlement de la zone UA, la DDT demande de préciser si les césures demandées doivent se faire sur l'ensemble de la hauteur des bâtiments**

- Sur la taille des ouvertures destinées à la petite faune dans les clôtures.
- Sur les servitudes d'utilité publiques instituées par la modification.
- Sur la nécessité de joindre l'avis de la MRAE avant le 22 aout 2022 (l'avis date du 4 aout)

Les réserves portent obligation de :

- Retirer les évolutions visant à supprimer la protection patrimoniale (certains murs et l'ex-bâtiment de la mairie)
- Démontrer la compatibilité de la réduction des possibilités de densification en zone UA avec le SDRIF de 2013.
- Développer les justifications de la création du sous-secteur UEb.

La Réponse de la commune à l'avis de la DDT

La ville de Le Mée a confirmé au commissaire enquêteur lors de l'entretien accompagnant la remise du procès-verbal d'enquête qu'elle avait décidé de répondre favorablement à toutes les demandes de la DDT et pour donner suite à un entretien à la préfecture a joint une réponse sous forme d'un document de 6 feuillets à cet effet (Cf. Pièce Jointe N°12).

La préfecture a demandé que cette réponse soit communiquée au public au moment de l'approbation de la modification et non pendant l'enquête.

3.1.3. Recueil des observations recueillies et rapportées dans le procès-verbal de synthèse remis par courriel le 20 septembre 2022.

THEME 5	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
						FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
Observations	Modification de la zone UA	Patrimoine	Emplacements réservés	Développement économique	Problèmes signalés				Observations apportant des compléments d'informations sur des problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête
Obs. 1					X		X		<p>CHRISTOPHE ROSA ET M QUBRAHM, ont constaté la mise en péril de l'ensemble du quartier en raison du renvoi des eaux générées par les immeubles réalisés sur le plateau et en rive de seine. Les eaux sont infiltrées dans les coteaux et redescendent vers le lit mineur de la seine. Il a constaté la déstabilisation des sols</p> <p>M ROSA signale que le programme Stradlm, rive droite, a été construite sur l'axe d'écoulement de la fontaine « la reine » et rejette directement ces eaux dans le</p>

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

THEMES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
						FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
Observations	Modification de la zone UA	Patrimoine	Emplacements réservés	Développement économique	Problèmes signalés	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	Observations apportant des compléments d'informations sur des problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête
									réseau d'assainissement des eaux pluviales de Melun val de seine. Le contrôle de conformité a eu lieu le 8 mars 2021, non rendu public à ce jour. La suppression des réseaux a occasionné des geysers provenant des tampons du réseau d'assainissement plusieurs reprises (cf, article du parisien 9 juin 2020 montrant un effondrement de la chaussée) ; Il demande ce qui est prévu au niveau hydraulique pour préserver le bâti dégradé des administrés.
Obs. 2					X			X	CHRISTOPHE ROSA : pose la question de la légitimité de l'ouverture du restaurant les grillades qui l'empêche d'accéder à la bande dite de marche pied de 3.5m en bord du fleuve, il signale que son voisin M Sharif s'apprête à assigner le restaurant les grillades de Seine. Le restaurant se situe à l'intérieur d'un trait vert qui délimite un site naturel protégé (cf document présenté signé de la responsable juridique de la DDT), que la construction de 136m² ne respecte pas les dispositions du PLU
Obs. 3	X							X	M OUBRAHM : demande quelle sera l'emprise au sol par rapport à la contenance constructible dans le cadre de la modification du PLU.
Obs. 4	X						X		M CHARBONNEL signale une erreur d'appréciation concernant la définition des murs en pierre à conserver au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme. La parcelle 124 a un mur de pierre, mais la parcelle 199 est clôturée sur rue par un mur de parpaings en béton qui ne justifie pas ce classement ; Il demande que ce trait soit supprimé au droit de ce mur en béton.
Obs. 5	X							X	CHRISTOPHE ROSA fait état d'un courrier de Mme la préfète de Seine et Marne en date du 24 décembre 2019 sur la déstabilisation des sols argileux Il demande une évaluation environnementale sur les servitudes d'écoulement des eaux souterraines et signale l'assèchement brusque du parc Dubreuil (article de la république de Seine et Marne du 16 mai 2022) et il s'interroge sur l'impact des chantiers de construction sur l'écoulement des sources naturelles caractérisant le territoire de Le Mée.

Les 5 observations se répartissent comme suit :

- deux, sur des problèmes signalés
- une, sur la modification de la zone UA
- une, sur le patrimoine
- une, sur la dispense d'évaluation environnementale
- deux, donnent un avis défavorable sur le projet de modification
- une, donne un avis favorable sur le projet de modification
- deux, n'expriment pas d'avis (favorable ou défavorable)

Nota : deux remarques sur les observations du public

- 1 Le décompte des observations du public sont réparties par du fait que les mêmes personnes sont susceptibles d'exprimer plusieurs opinions à la fois.
- 2 Les observations sur les difficultés liées à l'action du retrait gonflement des marnes vertes se doublent d'une question sur la circulation des eaux souterraine.

QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'objectif des questions complémentaires est de permettre à la commune d'étayer ses positions par des données mesurables.

✓ Question N°1 : fragmentation de la ville.

La modification du PLU a pour objectif de réduire la fragmentation parcellaire générant une densification chaotique. Or, lors de ma visite, il est apparu que l'avenue de l'Europe était ressentie comme le bord externe de deux entités de la ville qui se tournaient le dos. Comment la commune pense-t-elle faire de ce lieu de centralité géographique pour la commune, un lieu de rencontre à l'heure où elle modifie son Plu pour faire baisser la fragmentation et la densité des constructions dans le secteur du village

Réponse de la commune :

Pour rappel, la présente procédure de modification du PLU ne concerne pas les éléments de compléments demandés par le commissaire enquêteur. Néanmoins, il convient de souligner que l'avenue de l'Europe constitue une réelle coupure physique sur le territoire communal. En effet, cette avenue est un axe de circulation majeure fonctionnelle à l'échelle de l'agglomération qui ne saurait, malheureusement, constituer un lien de centralité.

Cependant lors de la révision du PLU dont l'approbation a été effective le 13 novembre 2018, la ville, la ville a exprimé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable le souhait de faire de l'avenue de l'Europe un véritable boulevard urbain (axe 5.2.) en confortant, notamment, les traversées pour mieux connecter les habitants aux secteurs de promenade et de parcs publics (Parc de Meckenheim, Bois de Marché-Marais, ...).

Appréciation du commissaire enquêteur

La question de la centralité et du lien entre les différents quartiers n'est pas concernée par la modification N°1 du PLU de Le Mée. Il n'empêche que le choix de la mairie d'engager des modifications qui conforteront la morphologie de village

d'une partie de la ville accentuera la perception d'une ville composée de deux entités fortes, situées de part et d'autre du futur *boulevard urbain*. Pour que ces deux entités se rassemblent en une identité de ville, il importe que ce futur boulevard de l'Europe devienne le lieu de rencontre de la ville. La mairie dans sa réponse rappelle que c'est précisément l'axe 5.2 du projet de développement durable du PLU de 2018. La question du commissaire enquêteur rappelle donc le très fort potentiel de rassemblement de ce lieu stratégique à l'échelle de l'agglomération, à l'heure où la coupure entre les deux parties de la ville persiste.

Question N° 2 : retrait -gonflement des sous-sols argileux.

La loi Elan oblige les vendeurs à faire une étude de sol pour signaler la présence d'argiles vertes, notamment. Quelles sont les dispositions du règlement du PLU qui rappellent les obligations des constructeurs en matière de respect de l'hydrologie souterraine existante, et des règles de la police de l'eau sur les rejets d'eaux claires. Comment le PLU peut-il mieux informer à l'avenir les habitants et les constructeurs de leurs obligations vis-à-vis des questions pendantes du réseau hydraulique souterrain naturel de la commune de la Mée. Et quels dispositifs d'information ou d'études la commune de la Mée serait-elle susceptible d'envisager à l'avenir pour éviter des événements comme l'assèchement brutal d'un lac ?

Réponse de la commune

La commune n'est pas assujettie à un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain en ce sens que l'aléa retrait-gonflement des argiles ne saurait être considéré comme une Servitude d'Utilité Publique. Rappelons également que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 13 novembre 2018, soit avant la promulgation de la Loi ELAN du 23 novembre 2018.

Néanmoins, conformément aux principes du développement durable ainsi qu'aux principes fondateurs du code de l'urbanisme (article L.101- 2 5°), il convient que les auteurs d'un document d'urbanisme apportent des informations auprès des administrés face aux risques et aux nuisances dont l'aléa retrait-gonflement des argiles fait partie.

Ces éléments d'informations sont en effet portés dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé : page 189 et page 190 du rapport de présentation. Par ailleurs, dans chaque présentation des zones du PLU dans le règlement écrit, il est fait mention de l'existence de ce risque.

Concernant l'obligation faite aux vendeurs renvoie à des dispositions prévues dans le code de la construction et de l'habitat et non dans le code de l'urbanisme.

À compter du 01/01/2020, de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'exposition moyenne et forte sont entrées en vigueur. L'arrêté du 22 juillet

2020 paru au Journal Officiel du 9 août 2020 permet l'entrée en vigueur de cette obligation et la définition des zones à risques. Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1^{er} octobre 2020.

Par deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés au JORF du 30 septembre 2020, l'entrée en vigueur des dispositions suivantes a été reportée pour les contrats de construction et de vente conclus à compter du 1^{er} octobre 2020.

L'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020 prévoit que l'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux est évalué selon :

- la dominante argileuse du sol,*
- la composition minéralogique des matériaux du sol,*
- le comportement géotechnique du sol en fonction de la granulométrie et sa capacité de variation en périodes humides et sèches.*

L'article 2 de l'arrêté définit les zones exposées pour l'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Les zones considérées en risque moyen à fort devront faire l'objet de l'étude prévue aux articles L.112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation.

Afin, de préciser l'existence de cet arrêté, il est proposé d'en faire mention dans les chapitres de zones du règlement écrit même si cela échoie au code de la construction : « l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen, identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire ».

Enfin, sur les questions hydrauliques, attention à ne pas mélanger les interactions entre les dispositions du code de l'environnement/code de la construction et de l'Habitat (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, etc.) et le code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse en forme de rappel réglementaire est satisfaisante. Des questions posées par le public durant l'enquête publique ont en effet porté sur la nature argileuse des sols et sur le réseau hydraulique et l'impact des sources souterraines présentes dans la commune. Aussi la commune, dans sa réponse, fait la distinction entre les réglementations qui couvrent ces différents champs. Mais en décidant d'inscrire l'obligation suivante qui appartient au code de la construction dans le document d'urbanisme : « l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen, identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire » la commune explique que ces questions se recourent.

Il est à noter que l'assèchement d'un étang est intervenu à l'été 2022 sans que les causes en soient connues, ce qui confirme l'existence d'un sujet spécifique au réseau hydraulique souterrain de Le Mée-sur-seine.

Question N°3 : choix de procédure de modification V/S révision

Sur la question du choix de procédure de modification qui a été soulevé par la DDT (à propos du patrimoine) il aurait été intéressant aussi de quantifier la diminution ou l'augmentation de constructibilité suscitée par la modification N°1 du Plu ; l'article L-153 fixe à 20% le seuil au-delà duquel la procédure de révision s'impose en l'absence de données chiffrées, il reste des interprétations contradictoires.

A cet égard quelle est la part du secteur concerné dans le l'activité des constructions neuves de ces dernières années ?

Réponse de la commune :

Le questionnement du commissaire enquêteur est en fait double.

Sur la nature du choix de la procédure, il convient de préciser que la ville ne souhaitait pas redéfinir son projet de territoire tel qu'il a été adopté en 2018. En ce sens, la révision apparaissait inappropriée compte tenu des modifications mineures apportées au dossier.

Lors de la définition des ajustements portées dans le cadre de la modification de droit commun, la ville souhaitait apporter des compléments sur le patrimoine en ôtant des éléments correspondant à des erreurs matérielles.

Dans son avis, la DDT 77 a informé la commune que cette option était susceptible d'entacher d'illégalité la procédure quand bien même avait été constaté des erreurs matérielles. Ainsi, en toute transparences, la commune a affiché son souhait d'annuler ces modifications à la suite de l'enquête publique en vue de l'approbation du PLU modifié.

Concernant la demande de quantification, l'exercice est somme toute difficile à chiffrer de manière exhaustive tant le champ des possibles en matière de mutation foncière est vaste.

Il convient juste de préciser que les ajustements envisagés respectent scrupuleusement l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que « 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 par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles ;

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. »

Aussi, la procédure s'inscrit dans l'alinéa 2° sans pour autant imposer à la commune de chiffrer l'impact de ses évolutions.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La modification de la zone UA est certes mineure par la simplicité des moyens juridiques utilisés (passage d'une hauteur des constructions de 9m à 7m, notamment) mais elle est importante dans ses conséquences. Il aurait été intéressant face à une modification morphologique de la constructibilité globale d'un secteur de disposer d'une simulation morphologique de ses effets sur tout ou partie du secteur concerné. Mais il est à noter que la commune a répondu par ailleurs de façon quantitative aux observations de la DDT sur la programmation des logements au regard du SDRIF.

Question N° 4 : faciliter la compréhension des dispositions réglementaires par les porteurs de projets

Quels sont les exemples d'incompréhensions qui ont justifié ces compléments d'information, objets de la modification du PLU ?

Réponse de la commune :

Face à un document technique et compte tenu des retours d'expérience du service instructeur de la ville vis-à-vis de certaines difficultés de compréhension (sur des règles de prospects, sur ce qui est autorisé de ce qui interdit ou encore autorisé sous certaines conditions, ...), la commune a choisi de compléter certains articles par des schémas explicatifs et des tableaux de synthèse avec un code couleur pour ce qui est des destinations et sous-destinations autorisées et interdites.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La précision des règlements s'adressant aux sous destinations est effectivement une des innovations de la modification du PLU de Le Mée qui répond précisément aux demandes du public.

Question N° 5 : Développer les actions économique (création d'une zone UEB)

Quelles actions complémentaires à la création de la zone UEB sont-elles programmées par la commune pour attirer des emplois sur la commune ?

Réponse de la commune :

Les orientations du PADD sont clairement affichées dans son axe 4 « mettre en place les conditions d'une ville dynamique en encourageant le développement économique ».

Aussi, le rôle du PLU est de mettre en place les conditions d'accomplissement de l'objectif du PADD (le PLU mettant en avant des objectifs de moyens et non des objectifs de résultat).

Ainsi, le PLU prévoit une mixité urbaine dans ses zones urbaines du PLU en y admettant le déploiement d'activités commerciales et tertiaires notamment.

D'ailleurs, la présente modification du PLU permet l'accomplissement de cette volonté politique en préservant la destination économique au sein du secteur UEb créé. Les destinations et sous-destinations ont été modifiées afin de conserver l'activité tertiaire voire commerciale sur un endroit stratégique de la commune, à proximité de la gare RER.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse est satisfaisante.

EXPRESSION SUR LA COMMUNICATION

La communication a été faite conformément aux dispositions de l'arrêté municipal N°2022 AM-07-0163 du 13 juillet 2022.

Les documents écrits et visuels préparés par le cabinet 4APLUS A ont été disposés par le responsable du bureau de l'urbanisme de la Mairie de la Mée-sur-seine dans la salle de l'enquête. L'expression des personnes publiques n'a pas fait l'objet d'une synthèse écrite mais les documents reçus ont été mis dans le dossier à la disposition du public.

IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1. Observations du commissaire-enquêteur sur la participation du public

La participation du public a été minimum, notamment durant les permanences du commissaire enquêteur mais aussi par voie dématérialisée. Les enjeux concernant la diminution de la constructibilité n'ont pas suscité d'intérêt de la part des habitants.

L'enquête publique a été l'occasion d'exprimer des demandes qui ne portent pas sur les modifications à propos desquelles l'avis du public est réellement sollicité.

Le commissaire enquêteur note que la commune a néanmoins apporté des éléments de réponses en sa possession. Le dossier présenté à l'enquête publique et préparé par A4PLUS A est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code l'environnement.

Trois personnes se sont présentées durant les permanences, et ont fait des observations que le commissaire enquêteur a rapporté sur le registre d'enquête et que ces personnes ont validé. Il n'y a pas eu d'observations sur papier libre ni par voie dématérialisée.

4.2. Observations du commissaire-enquêteur sur le dossier

Le dossier d'enquête publique est clair et les schémas sont et accompagnés de légendes bien lisibles. Il a manqué toutefois des éléments de simulations quantitatives et qualitatives sur les conséquences de la réduction des possibilités de construction dans la zone UA. Le délai relativement court entre la prescription et l'ouverture de l'enquête n'a peut-être pas donné aux le temps nécessaire aux études urbaines assez complexes de se faire.

L'enquête publique s'est déroulée sans événements particuliers.

4.3. Expression sur la communication

• Les parutions dans les journaux

L'article 6 de l'arrêté du maire de Le Mée prescrivait que les annonces devaient être effectuées 15 jours au moins avant l'ouverture des enquêtes publiques

Soit le 8 août 2022 dans : La république se Seine-et-Marne et Le Parisien, et rappelée dans les 8 jours après le début de l'enquête,

Et le 5 septembre 2022 dans La République de Seine-et-Marne et 6 septembre 2022 dans Le Parisien.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

30

Soit, respectivement 15 jours avant le début de l'enquête, et 5 et 6 jours après le début de l'enquête. Conformément à l'article 6 de l'arrêté du maire.

Les attestations de parution dans les journaux mentionnés à l'article 6 d'organisation de l'enquête ont été effectuées par le maitre d'ouvrage et contrôlées par le commissaire enquêteur.

4.4. Observations transmises par courriel

Aucune observation du public par courriel a été reçue par le commissaire-enquêteur.

4.5. Observations transmises par le maitre d'ouvrage en cours d'enquête

Les avis des PPA sont arrivés par courriel au domicile du CE

La réponse de la mairie à la DDT est également arrivée par courriel

4.6. Transmission du rapport d'enquête

Conformément à l'article R 123 -18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies, qui a été transmis à Monsieur Franck Vernin, maire de la ville de Le Mée sur-seine le 20 septembre 2022.

Le mémoire en réponse comprenant les observations du public, les questions, du commissaire-enquêteur et les réponses de la mairie de Le Mée en accord avec la ville est intégré au présent rapport. L'autorité organisatrice de l'enquête a fait part de son mémoire en réponse, et l'a remis au commissaire-enquêteur le 23 septembre sous forme d'un fichier électronique. Les avis et commentaires figurant dans ce mémoire en réponse sont intégralement reproduits ci-dessus.

Le présent rapport d'enquête ainsi que les conclusions et avis du commissaire-enquêteur avec son annexe ont été transmis à Monsieur le Maire de la commune de Le Mée le 30 septembre 2022. Un exemplaire de ce document est transmis à Monsieur le président du tribunal administratif de Melun et un autre à la préfecture de Seine- et- Marne conformément à l'article 10 de l'arrêté.

4.7. CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté N° 2022AM-07-0163 du 13 juillet 2022 du maire de Le Mée sur-seine prescrivant l'enquête publique ont été respectées.

E 2 20000 58/77

Les entretiens avec le maître d'ouvrage, les observations orales et écrites du public et les observations du commissaire-enquêteur recouvrent l'ensemble des données suscitées par le dossier et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

Fait à Lognes, le 30 septembre 2022

Christophe Bayle
Commissaire-enquêteur

Tribunal administratif de Melun

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LE MEE-SUR-SEINE**

DU 1^{ER} SEPTEMBRE AU 15 SEPTEMBRE 2022



**2^{EME} PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**CHRISTOPHE BAYLE
COMMISSAIRE - ENQUETEUR**

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le PLU de la commune de Le Mée-sur-seine a été approuvé le 13 novembre 2018 ; sa modification N°1 a été prescrite par arrêté du maire le 02 février 2022.

La commune en effet a souhaité modifier son plan local d'urbanisme qui, depuis 2018, n'avait pas fait l'objet de mises à jour.

5.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur les modifications du PLU de Le Mée qui portent sur :

- **La correction d'erreurs matérielles,**
- **Réduire des droits à construire en zone UA afin de conserver la trame patrimoniale et architecturale,**
- **Maintenir des bâtiments à usage tertiaire dans le secteur gare SNCF-gare routière,**
- **Compléter des dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projets,**
- **Mettre à jour des annexes du PLU**

5.3. Le cadre juridique de cette enquête

La procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

5.4. Le maître d'ouvrage de la modification du PLU

La commune de Le Mée ayant la compétence en matière d'urbanisme, **M Franck Vernin** maire de la commune, a prescrit la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Mée par arrêté municipal N°2022-AM-02-0034 du 2 février 2022. *(Cf. Pièce Jointe N°1).*

5.5. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision E2 20000 58/77 du 23 Juin 2022, Monsieur Benoit Guevel premier vice-président du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique

relative à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Mée-sur-seine (Cf. *Plèce jointe N°2*).

L'enquête publique qui porte sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite en accord avec le commissaire-enquêteur par un arrêté municipal N°2022-AM-07-0163 du 13 juillet 2022, du maire de Le Mée, autorité organisatrice de l'enquête publique (Cf. *Plèce jointe N°3*).

5.6. Modalités de l'enquête publique

Monsieur le maire de la commune de Le Mée a publié le 13 juillet 2022 un arrêté qui indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 15 jours consécutifs du Jeudi 1^{er} Septembre au Jeudi 15 septembre inclus ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Le Mée (555 route de Boissise) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir :
 - Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.
 - Le samedi de 9h00 à 12h00.
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur un poste informatique à la mairie et sur le site internet de la commune : www.leméesurseine.fr
- Que les observations du public pourront également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci (Mairie de Le Mée-sur-seine, 555 route de Boissise)
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
Mairie de Le Mée-sur-seine 555, rue Boissise 77350	Lundi 5 septembre 2022	De 13h30 à 17h30
	Samedi 10 septembre 2022	De 9h00 à 12h00
	Jeudi 15 septembre 2022	De 13h30 à 17h30

- Après la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur rencontrera, dès réception des registres et sous huitaine, le responsable du PLU de la commune de Le Mée-sur-seine et lui communiquera les observations. Le responsable du PLU disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au maire de Le Mée-sur-seine ainsi qu'au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L.123 -15 ;
- Qu'une copie du rapport du commissaire enquêteur soit adressée par le commissaire enquêteur au préfet de Seine et Marne et diffusée sur les sites internet mentionnés pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

5.7. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, la commune de Le Mée-sur-seine a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier. Ce dossier, réalisé par le bureau d'étude « A4 plus », intitulé **Dossier de modification N°1 du plan local d'urbanisme** », est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend les pièces suivantes :

o) actes administratifs

- 1) Notice de modification du plan local d'urbanisme (17 pages)**
- 4) Règlement écrit du plan local d'urbanisme (165 pages) pièce C**
- 5) plan de zonage du plan local d'urbanisme (pièce N°5, règlement graphique)**
- 6) plan des servitudes d'utilité publique (plan 6.2.2)**
- 7) Avis reçus des Personnes Publiques Associées et PV de la MRAE**

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Les documents joints à la présente notice sont les suivants :

- l'arrêté de prescription de la modification du Plan Local d'urbanisme (pièce A) ;
- le règlement écrit (pièce C) ;
- le règlement graphique (pièce D)
- le plan des servitudes d'utilité publique (pièce E)

5.8. Avis des PPA personnes publiques associées (Cf. pièces jointes N°4)

Cinq avis ont été émis : ils n'ont pas fait l'objet d'analyse et ont été simplement transmis dans le dossier consultable par le public.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

5.9. Un second document comprenant la notice explicative, présentent les modifications du PLU

Les modifications

Les objectifs de la modification n°1 du PLU sont :

- a) la mise à jour de la liste des emplacements réservés au titre de l'article L.141-41 du code de l'urbanisme.
- b) La création d'un secteur UEB, spécifique à l'implantation de bureaux.
- c) Des corrections relatives à la protection patrimoniale.
- d) Des ajustements apportés à la liste des destinations et sous destinations des constructions.
- e) Des ajustements apportés au règlement pour favoriser une meilleure lecture,
- f) Des ajustements apportés à la zone UA.
- g) Modifications apportées au plan des servitudes d'utilité publique.

Prise en compte des documents supra communaux :

Le SDRIF de 2013, Le PDUIF de juin 2014 (Plan de déplacement urbain de l'ile de France), LE SRCE du 21 octobre 2013 (schéma régional de cohérence écologique de la région ile de France) ne sont pas évoqués comme justificatifs dans les motivations des modifications du PLU.

5.10. Avls motivé du commissaire-enquêteur

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 15 jours (du 1er au 15 septembre 2022), il apparait :

5.10.1. Sur le déroulement de l'enquête publique :

- Que la **publicité par affichage** a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les **publications légales** dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet. L'un, 15 jours avant le début de l'enquête, l'autre 5 jours et 6 jours après le début de l'enquête ;
- Que le **dossier papler** relatif à la modification PLU a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie de la commune de Le Mée, aux heures d'ouvertures de la mairie ;
- Que le **registre d'enquête** a été également mis à la disposition du public dans la mairie de Le Mée ;
- Que le commissaire-enquêteur a tenu dans la commune concernée par l'enquête les **3 permanences** prévues pour recevoir le public ;
- Que les personnes publiques associées ont été consultées ;

- Que les avis favorables ont été émis des PPA assortis de demandes précises ;
Que la DDT a émis **trois réserves** sur le dossier ;
- Que la **mairie a répondu** aux observations et aux réserves émises par la DDT, et transmis sa réponse au commissaire enquêteur ;
- Que les termes de l'arrêté du Maire de Le Mée ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
- Qu'aucun incident n'a émaillé cette enquête ni perturbé son bon déroulement ;
- Que le public n'a pas manifesté d'intérêt pour cette modification légère du PLU.
- Que le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal le 20 septembre par courriel et évoqué ses questions avec M Esrin Delikaya directeur juridique et urbanisme au cours d'un entretien téléphonique ce même jour.
- Que la mairie a remis son mémoire en réponse le vendredi 23 septembre par courriel (**Cf. Pièce Jointe N° 11**).

5.10.2. Sur l'opportunité de lancer une modification PLU

Monsieur le maire de Le Mée a confirmé la nécessité de modifier le PLU de sa ville par la pression de la promotion immobilière constatée et par la volonté de la ville de contrôler la fragmentation des parcelles du « village » pour éviter de la **densification chaotique de ce secteur**, par des dispositions règlementaires concernant principalement la morphologie architecturale des constructions neuves.

Toutefois :

La commune suite à l'observation du commissaire enquêteur a **décidé de mentionner un dispositif du code de la construction concernant le retrait gonflement des argiles** qui impose au vendeur ou au Maître d'ouvrage de réaliser une étude géotechnique préalable à toute vente ou à toute construction.

Il est à noter que le PADD n'a pas été rappelé dans le dossier soumis à la consultation du Public,

5.10.3. Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre les objectifs de la mairie.

a) La mise à jour des emplacements réservés

Les emplacements réservés qui ont fait l'objet d'une acquisition au profit du bénéficiaire (la mairie) sont retirés sous réserve qu'ils soient toujours affectés à la constitution d'un espace naturel sensible à destination loisirs pour le public.

Le dossier mis à la disposition du public rappelle la destination future de ces parcelles.

b) La Création d'une zone UEB spécifique à l'implantation de bureaux

Cette création d'un zonage destiné à empêcher la transformation d'un immeuble de bureaux en autre chose que de l'activité tertiaire a fait l'objet de questions de la DDT et du commissaire enquêteur auxquelles la mairie a répondu avec des arguments assez convainquant aux yeux du commissaire enquêteur mais aussi de la CCI.

c) Les corrections relatives à la protection patrimoniale

Le refus de la DDT de valider ces corrections visant à déclasser des murs en béton et les bâtiments de l'ancienne mairie transformés en logement pour des motifs de procédures administratives ont étonné la mairie mais aussi le commissaire enquêteur. Ces modifications n'ayant pas de caractère d'urgence elles pourront être reportées lors d'une révision.

d) Les ajustements apportés à la liste des sous destinations des constructions

Les sous destinations décrites font l'objet d'un tableau en couleur très clair et lisible pour le public, elles répondent à un véritable besoin du public exprimé par le dossier.

e) Sur les ajustements apportés au règlement écrit pour favoriser une meilleure lecture.

Les sous destinations décrites font l'objet d'un tableau en couleur très clair et lisible pour le public

f) Sur les ajustements apportés à la seule zone UA

Ces ajustements sont le véritable enjeu de la présente modification du PLU. Elles ont pour but de donner les moyens à la mairie de ralentir l'urbanisation chaotique de ce secteur au regard des opérations immobilières qui voient le jour dans le territoire du « village » au gré des foncières. Elles règlementent les hauteurs, la mise en place d'une bande de constructibilité principale, l'installation de césures et de retraits dans le linéaire des façades du futur bâti etc..

Ces modifications n'empêchent pas la construction. Toutefois elles prennent le risque de ralentir les transactions au regard du prix actuel des terrains, et de la diminution de la constructibilité, face aux besoins du marché. La réponse à ces trois exigences passe en effet par une densification raisonnée ce qui semble difficile à atteindre avec une hauteur limitée à 7 mètres. Il y aura lieu de faire un bilan du rythme des constructions sous ce dispositif réglementaire et d'étudier une certaine densification du secteur du village sous d'autres modes de maîtrise de l'urbanisation en prenant le soin de préserver les espaces naturels de ce secteur. Une première opération sous maîtrise publique a d'ailleurs déjà été engagée.

g) Sur le renforcement de la réglementation des clôtures

Cette question est argumentée par la difficulté de l'instruction des permis de construire à réguler les modes de clôture. C'est le rôle d'une modification simplifiée de traiter ce type de sujet.

h) Sur les erreurs de localisation des éléments de patrimoine

La DDT a expliqué à la mairie, qui l'a accepté que ces modifications devaient faire l'objet d'une procédure de révision simplifiée et non de modification. Cet avis porte également sur la suppression partielle d'un mur patrimonial pour les mêmes raisons.

i) Sur le plan des servitudes d'utilité publiques

Cette servitude portant sur une bande de protection de 100 mètres autour du nouveau cimetière (obligation d'une autorisation) n'a fait l'objet d'aucune observation lors de l'enquête.

j) Sur l'information du public

La préfecture a répondu à la mairie qu'elle ne devait pas informer le public de sa réponse aux remarques de la DDT pendant l'enquête publique, mais qu'elle pourrait le faire au moment de l'approbation de la modification

De l'ensemble des différents critères examinés qui sous-tendent la modification du PLU, le commissaire-enquêteur considère que les documents soumis à l'enquête publique sont simples et lisibles sur l'ensemble des points abordés. Cette diminution de constructibilité va entraîner la préservation du secteur du village dans son état actuel. C'est à mon avis un dispositif transitoire qui répond effectivement à la nécessité d'éviter une densification chaotique. Densification qui reste possible dans les « dents creuses ». Mais une véritable densification bien maîtrisée reste à être étudiée d'ici une future révision. Le mérite de l'actuelle modification légère est qu'elle n'hypothèque pas l'avenir.

Les avis du public, peu nombreux, ne portent quasiment pas, sur les points soumis à enquête publique. Quand le public n'est pas touché directement, il ne se déplace pas.

Les PPA ont donné des avis sommaires sur ces transformations. Seule la DDT a pris position en soumettant à conditions le choix de la commune de diminuer le potentiel de constructibilité de la zone UA. Il appartient à la commune de lever ces réserves.

5.11. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la validation de l'enquête publique de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Mée et compte tenu des objectifs visés, le commissaire-enquêteur estime que :

- ✓ **L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité satisfaisante dans la presse et par affichage dans les différents lieux de la commune.**
- ✓ **Le projet a obtenu des personnes publiques associées qui ont été sollicitées des avis favorables, assortis de trois réserves**
- ✓ **La modification du PLU a bénéficié d'une d'information et d'une présentation bien illustrées par des plans clairs dans le dossier soumis à enquête publique, ce qui a permis un **exposé des enjeux pour le public et les habitants.****
- ✓ **L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, dans le respect de la réglementation ce qui a permis au public d'être informé du projet de modification N°1 du PLU. Un sujet a dominé les autres sans donner lieu à débat ni motiver d'observations du public : celui du devenir des zones UA et UEB. Les autres points inscrits à l'agenda de la modification consistant en ajustements règlementaires.**
- ✓ **Par ailleurs, la mairie a répondu point par point aux questions du commissaire enquêteur en faisant une réponse écrite à chaque observation ; la qualité des réponses est à noter.**
- ✓ **Les questions soulevées par le public lors de l'enquête publique ont majoritairement porté sur le secteur qui est proche de la seine. Ces questions étaient sans lien pour la plupart avec les modifications soumises à l'enquête**

Pour ces raisons la mairie a proposé un changement rédaction de la modification N°1 :

- en retirant les ajustements règlementaires concernant le patrimoine des murs et du bâti.
- en fournissant une étude justifiant le respect des objectifs du SDRIF en matière de constructibilité par la commune, compte tenu du rythme de construction observé ces dernières années, d'une part et d'autre part des programmes en cours ou à l'étude
- en maintenant la création d'une Zone UEB pour pérenniser l'usage d'un très grand immeuble tertiaire à proximité immédiate de la gare.

En conséquence, le commissaire enquêteur et, dans le respect du droit:

Le commissaire enquêteur, qui a bien compris les intentions portées par la mairie de Le Mée-sur-seine et signalé les questions en suspens concernant la connaissance du fonctionnement du réseau hydraulique souterrain de Le Mée et de l'inquiétude du public, estime que la commune pourrait approfondir sa connaissance des éventuels risques.

- ⇒ ***Recommande que la ville de Le Mée-sur Seine approfondisse à l'avenir sa connaissance du sous-sol de la ville en vue de mieux appréhender les contraintes de son réseau hydraulique souterrain.***

Et en CONCLUSION de ces considérations :

- ⇒ **Donne un AVIS FAVORABLE, au projet de modification N°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Le Mée, sans réserve.**

A Lognes le, 30 septembre 2022

Christophe Bayle
Commissaire-enquêteur



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

25/07/2022



0000028208

Direction départementale des territoires

Vaux-le-Pénil, le 11 juillet 2022

Service Environnement et Prévention des Risques
Affaire suivie par Claire ROY
Adjointe au Chef du pôle risques et nuisances
Tél : 01 60 56 73 63
Mél : claire.roy@seine-et-marne.gouv.fr

Destinataires *in fine*

Réf : Notification_AP_CSV_2022_FER

Pièces jointes :

- Arrêté n° 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF Réseau ainsi que de la ligne 17 Nord, projetée par la Société du Grand Paris, dans le département de Seine-et-Marne et de la ligne Charles-de-Gaulle Express
- certificat d'affichage de l'arrêté
- carte synthétique des réseaux et des secteurs affectés par le bruit sur la commune,

Objet : Nouveau classement sonore des voies ferroviaires

Mesdames, Messieurs les maires,

Conformément à l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les voies ferrées, dont le trafic dépasse 50 passages de trains par jour, doivent faire l'objet d'un classement en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic qu'elles supportent. Le dernier classement sonore des voies ferrées en Seine-et-Marne datait des années 1999 à 2001. Au bout de 20 ans, une actualisation de ce classement sonore était nécessaire.

La Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne a élaboré un projet de révision de ce classement sonore, sur la base des études menées par SNCF Réseau et la RATP. Conformément à l'article R. 571-39 du Code de l'environnement, ce projet vous a été soumis pour avis entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre 2021.

À l'issue de cette phase de consultation, la version définitive de ce classement a été approuvée par arrêté préfectoral n° 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022

Cet arrêté annule et remplace l'arrêté en vigueur sur votre commune, uniquement en ce qui concerne les voies ferrées. Une démarche similaire de révision des classements sonores des voies routières est en cours.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Vous trouverez ci-joint copie de l'arrêté du 08/07/2022 auquel sont annexées :

- la liste des tronçons de voie ferrée classés avec leur catégorie et les communes concernées (annexe 1.1 à 1.3),
- la liste des communes concernées (annexe 1.4).

Afin d'illustrer ce classement, la cartographie du réseau classé et la cartographie des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures sur votre commune vous sont également transmises.

Ces documents sont également disponibles en ligne sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne à l'adresse suivante :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres>

En application des articles L. 571-10 du Code de l'environnement et R.151-53 (5°) du Code de l'urbanisme, le périmètre des secteurs ainsi déterminés et les prescriptions d'isolement acoustiques édictées qui s'y appliquent doivent être annexés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées. Il vous suffira pour cela de prendre un arrêté de mise à jour du PLU ou PLUi (article R.153-18 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, en application de l'article 6 de l'arrêté n° 2022/DDT/SEPR/89 et de l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme, je vous saurais gré d'afficher en mairie l'arrêté préfectoral sus-visé et l'arrêté de mise à jour du document d'urbanisme de votre commune, pendant une durée d'un mois.

Une copie de votre arrêté et le certificat d'affichage sont à envoyer d'ici fin octobre au service environnement de la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne par courrier ou bien par courriel à l'adresse suivante : ddt-sepr@seine-et-marne.gouv.fr

Le service environnement de la DDT de Seine-et-Marne se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les maires, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur

Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne

Vincent ECHOUX

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Le Préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,**

**Arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89
portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires
gérées par la RATP et SNCF Réseau
ainsi que de la ligne 17 Nord, projetée par la Société du Grand Paris,
dans le département de Seine-et-Marne et de la ligne Charles-de-Gaulle Express**

VU le Code de l'environnement, et notamment ses articles L. 571-10, et R. 571-32 à R. 571-43 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 111-11, L. 111-11-1 et L. 111-11-2, R. 111-4-1 et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R. 151-53 et R. 153-18 ;

VU le décret du Président de la République en date du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Lionel BEFFRE, préfet de Seine-et-Marne ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 ;

VU les arrêtés préfectoraux du département de Seine-et-Marne n° 99/DAI/1/CV/019 du 15 février 1999, 99/DAI/1/CV/048 du 12 mars 1999, 99/DAI/1/CV/070 du 19 avril 1999, 99/DAI/1/CV/102 du 19 mai 1999, 99/DAI/1/CV/207 du 24 décembre 1999, 99/DAI/1/CV/208 du 24 décembre 1999, 2000/DAI/1/CV/083 du 12 mai 2000 et 01/DAI/1/CV/046 du 23 mars 2001, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, assortis des pièces annexées ;

VU l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;

VU l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels ;

VU l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

VU le recensement des infrastructures devant faire l'objet d'un classement sonore ou d'une actualisation de leur classement sonore, effectué par la RATP, SNCF Réseau et la Société du Grand Paris sur leur réseau existant ou projeté respectif et réalisé pour le compte du Préfet, ainsi que la proposition de classement sonore à leur appliquer ;

VU la consultation des communes du 24 juin 2021 au 24 septembre 2021, et les avis formulés ;

CONSIDÉRANT que le classement sonore des infrastructures gérées par la RATP et SNCF Réseau dans le département de Seine-et-Marne a lieu d'être actualisé compte tenu des évolutions structurelles du réseau, des évolutions du trafic l'empruntant, des évolutions dans les perspectives de développement du trafic projeté et du développement urbain autour de ces infrastructures ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de classer les infrastructures projetées par la Société du Grand Paris, en application de l'article R571.32 du code de l'environnement, et notamment la ligne 17 qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par décret n°2017-186 du 14 février 2017 et qui comprendra des sections aériennes dont une en Seine-et-Marne, sur le territoire de la commune du Mesnil-Amelot ainsi que la ligne Charles-de-Gaulle (CDG) Express, qui traverse la commune de Mitry-Mory et qui a fait l'objet d'une DUP le 19 décembre 2008, prorogée par le décret n°2018 du 19 novembre 2018.

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture et du directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne ;

ARRETE

Article 1er :

Les arrêtés préfectoraux du département de Seine-et-Marne n° 99/DAI/1/CV/019 du 15 février 1999, 99/DAI/1/CV/048 du 12 mars 1999, 99/DAI/1/CV/070 du 19 avril 1999, 99/DAI/1/CV/102 du 19 mai 1999, 99/DAI/1/CV/207 du 24 décembre 1999, 99/DAI/1/CV/208 du 24 décembre 1999, 2000/DAI/1/CV/083 du 12 mai 2000 et 01/DAI/1/CV/046 du 23 mars 2001, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont modifiés conformément aux dispositions du présent arrêté, pour les communes impactées par le classement sonore des voies de la RATP, de SNCF Réseau et de la Société du Grand Paris listées à l'annexe I.

Article 2 :

La catégorie du classement sonore des infrastructures de transports terrestres est définie en application des dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 sus-visé.

Pour les lignes ferroviaires à grande vitesse :

Niveau sonore de référence L_{Aeq} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure ¹
$L > 81$	$L > 76$	1	300 m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	250 m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	100 m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	30 m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	10 m

Pour les lignes ferroviaires conventionnelles :

Niveau sonore de référence L_{Aeq} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 84$	$L > 79$	1	300 m
$79 < L \leq 84$	$74 < L \leq 79$	2	250 m
$73 < L \leq 79$	$68 < L \leq 74$	3	100 m
$68 < L \leq 73$	$63 < L \leq 68$	4	30 m
$63 < L \leq 68$	$58 < L \leq 63$	5	10 m

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " cartographie du bruit en milieu extérieur ", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et à une distance de 10 mètres de l'infrastructure, pour les voies en tissu ouvert² (ce qui est le cas des voies ferrées faisant l'objet du présent arrêté).

Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période, diurne (6 h – 22 h) et nocturne (22 h – 6 h), conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure dans deux catégories différentes, l'infrastructure ou le tronçon de l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

Les tronçons d'infrastructures qui disposent d'une protection acoustique par couverture ou par tunnel n'ont pas lieu d'être classés.

¹ Pour les infrastructures ferroviaires, la distance est mesurée à partir du rail le plus proche
² La notion de tissu ouvert est définie dans la norme NF S 31-130

Article 3 :

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relèvent de SNCF Réseau, de la RATP et de la Société du Grand Paris.

Chaque infrastructure ou tronçon d'infrastructure de ce réseau, classé au titre du classement sonore, est listé en annexe 1 du présent arrêté avec la liste des communes concernées pour chaque tronçon, le début et la fin du tronçon classé, sa catégorie et la largeur du secteur affecté par le bruit associé à la catégorie.

Toutes les zones urbanisées traversées par les voies de la RATP, de SNCF Réseau et de la Société du Grand Paris sont en tissu ouvert (la précision ne sera donc pas indiquée dans l'annexe 1).

La cartographie des infrastructures classées ainsi que des secteurs affectés par le bruit associé est annexée au présent arrêté (annexe 2).

La cartographie dynamique des infrastructures classées et des secteurs affectés par le bruit associé est disponible sur le site internet de la préfecture de Seine-et-Marne :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres>

Article 4 :

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels à construire, ainsi que les parties nouvelles de ces types de bâtiments existants, situés dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées à l'article 3, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Article 5 :

Les maires des communes concernées veillent à ce que soient annexés au plan local d'urbanisme, dans un délai de 2 mois, par un arrêté de mise à jour :

- les arrêtés de classement sonore concernant la commune
- la cartographie des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres classées dans l'une des 5 catégories du classement sonore,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants avec l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Article 6 :

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture de Seine-et-Marne et affiché pendant un mois dans les mairies des communes listées en annexe.

Article 7 :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, devant le tribunal administratif de Melun, adressé par courrier au 43 rue du Général de Gaulle - 77 000 Melun ou par l'application « télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le préfet de Seine-et-Marne. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

4

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emporte décision implicite de rejet de cette demande.

Dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet.

Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours.

Article 8 :

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne, les sous-préfets de Meaux, Torcy, Fontainebleau et Provins, le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne, les maires des communes impactées et listées en annexe 1.4 sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Seine-et-Marne.


Lionel EFFRE

- 8 JUL. 2022

Annexe 1

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans les tableaux ci-après, comptée de part et d'autre des voies, à partir du bord extérieur du rail le plus proche.

1.1 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre gérées par la RATP

Nom de l'infrastructure	Début du tronçon (gare)	Fin du tronçon (gare)	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Communes concernées (traversées et/ou impactées)
RER A4	Noisy-Champs	Noisiel	3	100 m	Champs-sur-Marne Noisiel
RER A4	Noisiel	Lognes	3	100 m	Noisiel Lognes
RER A4	Lognes	Torcy	3	100 m	Lognes Torcy
RER A4	Torcy	Bussy-Saint-Georges	3	100 m	Torcy Bussy-Saint-Martin Collégien Bussy-Saint-Georges
RER A4	Bussy-Saint-Georges	Val d'Europe	3	100 m	Bussy-Saint-Georges Jossigny
RER A4	Val d'Europe	Marne la Vallée Chessy	3	100 m	Jossigny Montévrain Serris Chessy

1.2 - Classement sonore de la future ligne 17 réalisée par la Société du Grand Paris

Nom de l'infrastructure	Début du tronçon	Fin du tronçon	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Commune concernée
Ligne 17	A la sortie du tunnel au Mesnil-Amelot (PK 29+571)	Au terminus au Mesnil-Amelot (PK 30+355)	4	30 m	Le Mesnil-Amelot

Annexe 1

1.3 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre gérées par SNCF Réseau et de la future ligne CDG Express

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

1.3 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre gérées par SNCF Réseau et de la future ligne CDG Express

N° ligne	N° tronçon	Début	Fin	Vitesse	Catégorie actuelle	Catégorie proposée	Largeur du secteur affecté par le bruit	Communes de Seine et Marne traversées ou impactées
1000 SNCF de Paris Est à Mulhouse d'Emerainville à Longueville	1206	VILLIERS SUR MARNE (94)	PONTAULT-COMBAULT	140	3	3	100	EMERAINVILLE ; PONTAULT-COMBAULT
	1207.0	EMERAINVILLE	ROSSY EN BRIE	140	3	3	100	EMERAINVILLE ; ROISSY EN BRIE
	1207.1	ROSSY EN BRIE	GRETZ-ARMAINVILLIERS	140	3	3	100	ROSSY EN BRIE ; OZOIR LA FERRIERE ; GRETZ-ARMAINVILLIERS
	1211	GRETZ-ARMAINVILLIERS	VERNEUIL L'ETANG	150	3	3	100	GRETZ-ARMAINVILLIERS ; PRESLES EN BRIE ; COURJETAINE ; LIVERDY EN BRIE ; OZOIER LE VOULGIS ; CHAUMES EN BRIE ; YEBLES ; GUNGNES ; VERNEUIL L'ETANG
	1212	VERNEUIL L'ETANG	LONGUEVILLE	150	3	3	100	VERNEUIL L'ETANG ; AUBEPierre- OZOUER-LE-REPOS ; QUIERS (Impactée) ; MORMANT ; GRANDPUIITS-BAILLY- CARROIS ; NANGIS ; RAMPILLON ; VANVILLE ; SOGNOLLES EN MONTAIS ; MAISON ROUGE ; LIZINES (Impactée) ; SAINT LOUP DE NAUD ; LONGUEVILLE
2000 SNCF de Gretz- Armainvillers à Tournan-en-Brie	1614	GRETZ-ARMAINVILLIERS	TOURNAN EN BRIE	90	4	4	90	GRETZ-ARMAINVILLIERS ; TOURNAN EN BRIE
5000 TGV-EST de Chelles à Dhuisy	1400	VAIRES SUR MARNE	VAIRES SUR MARNE	160	7	7	250	VAIRES SUR MARNE VAIRES SUR MARNE ; POMPONNE ; VILLEVAUDE ; CARNETIN (Impactée) ; ANNET SUR MARNE ; CLAYE SOUILLY ; FRESNE SUR MARNE (Impactée) ; MESSY
	1400.1	VAIRES SUR MARNE	MESSY	300	7	7	250	MESSY ; CHARNY ; SAINT-MESMES (Impactée) ; VILLEROY ; IVERNY ; CHAUCONIN NEUFMONTIERS ; LE PLESSIS L'EVEQUE (Impactée) ; MONTHYON ; PENCHARD ; BANCY ; CHAMBRY ; VARREDES ; ETREPILLY ; CONGIS SUR THEROUANNE ; TROCY EN MULTIEN ; LE PLESSIS PLACY ; UZY SUR OURCQ ; OCQUERRE ; MAY EN MULTIEN (Impactée) ; CROUY SUR OURCQ ; VENDREST ; COULOMBS EN VALOIS ; GERMIGNY SOUS COULOMBS ; DHUISY
	1401	MESSY	DHUISY	320	7	7	250	
7000 SNCF de Naisy-le- sec à Strasbourg de Chelles à Citry	1013	GAGNY (93)	CHELLES	160	7	7	250	CHELLES
	1015	CHELLES	VAIRES SUR MARNE	160	7	7	250	CHELLES ; BROS SUR CHANTELEINE ; VAIRES SUR MARNE
	1016.0	VAIRES SUR MARNE	VAIRES SUR MARNE	160	7	7	250	VAIRES SUR MARNE
	1016.1	VAIRES SUR MARNE	POMPONNE	160	7	7	250	VAIRES SUR MARNE ; POMPONNE ; TOREY (Impactée) ; SAINT THIBAUT DES VIGNES (Impactée) ; LAGNY SUR MARNE (Impactée)
	1017	POMPONNE	ESBLY	160	7	7	250	POMPONNE ; LAGNY SUR MARNE (Impactée) ; THORIGNY SUR MARNE ; DAMPMART ; MONTEVRAIN (Impactée) ; CHESSY (Impactée) ; CHALIFERT ; LESCHES (Impactée) ; COUPVRAY ; ESBLY
	1018.0	ESBLY	VILLENROY	160	7	7	250	ESBLY ; ISLES LES VILLENOY ; CONDE SAINTE LIBAIRE (Impactée) ; MAREUIL LES MEAUX (Impactée) ; VILLENROY
	1018.1	VILLENROY	MEAUX	150	7	7	250	MAREUIL LES MEAUX (Impactée) ; VILLENROY ; MEAUX
	1021	MEAUX	TRILPORT	150	7	7	250	MEAUX ; POINCY ; TRILPORT
	1022.0	TRILPORT	GERMIGNY L'EVEQUE	120	7	7	100	TRILPORT ; GERMIGNY L'EVEQUE
	1022.1	GERMIGNY-L'EVEQUE	USSY SUR MARNE	150	7	7	250	GERMIGNY-L'EVEQUE ; ARMENTIERES EN BRIE ; CHANGIS SUR MARNE ; USSY SUR MARNE
1022.2	USSY SUR MARNE	CITRY	160	7	7	250	USSY SUR MARNE ; LA FERTE SOUS JOUARRE ; CHAMIGNY ; LUZANCY ; MERY SUR MARNE ; NANTEUIL SUR MARNE ; SAACY SUR MARNE ; CITRY ; REUIL-EN- BRIE (n'est plus impactée)	
226000 TGV NORD-EUROPE De Moussy-le-Neuf à Othis	2402.1 (confondu avec tronçon 2402.0 de la L 226100)	MOUSSY LE NEUF	MOUSSY LE NEUF	230	7	7	250	MOUSSY LE NEUF
2402.0	MOUSSY LE NEUF	OTHIS	300	7	7	250	MOUSSY LE NEUF ; OTHIS	
226910 TGV Interconnexion Est	2430	MAUREGARD	LE MESNIL-AMELOT	230	7	7	250	MAUREGARD ; LE MESNIL-AMELOT
	2431.0	TREMBLAY EN FRANCE (93)	MITRY MORY	230	7	7	250	MITRY MORY
	2431.1	MITRY MORY	MESSY	270	7	7	250	MITRY MORY ; GRESSY ; MESSY
	2432	MESSY	ANNET SUR MARNE	270	7	7	250	MESSY ; CLAYE SOUILLY ; FRESNES SUR MARNE ; ANNET SUR MARNE
	2433	ANNET SUR MARNE	CHESSY	270	7	7	250	ANNET SUR MARNE ; FRESNES SUR MARNE ; JABLINES ; CHALIFERT ; LESCHES (Impactée) ; COUPVRAY ; CHESSY
	2434	CHESSY	PRESLES EN BRIE	270	7	7	250	CHESSY ; SERRIS ; JOSSIGNY ; VILLENEUVE SAINT DENIS ; NEUFMONTIERS EN BRIE ; FAVIERES ; TOURNAN EN BRIE ; PRESLES EN BRIE
	2436 = 2978 2998.0 (confondu avec tronçon 2402.1 de la L 226000)	PRESLES EN BRIE	PRESLES EN BRIE	270	7	7	250	PRESLES EN BRIE
2998.1	MOUSSY LE NEUF	MOUSSY LE NEUF	230	7	7	250	MOUSSY LE NEUF	
2998.1	MOUSSY LE NEUF	CHENNEVILLE LOUVRES (94)	230	7	7	250	MOUSSY LE NEUF	

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

N° ligne	N° tronçon	Début	Fin	Vitesse	Catégorie actuelle	Catégorie proposée	Largeur du secteur affecté par le bruit	Communes de Seine et Marne traversées ou impactées
229000 SNCF Paris – Crépy en Valois « La plaine à Hirson »	2321.3	MITRY MORY	MITRY MORY	150	2	2	250	MITRY MORY ; VILLEPARISIS (Impactée) ;
	2323	MITRY MORY	COMPANS	140	2	2	250	MITRY-MORY ; COMPANS
	2323	THIEUX	ROUVRES	140	1	1	100	THIEUX ; NANTOUILLET ; JUILLY ; SAINT-MARD ; MARCHEMORET ; ROUVRES
748000 De Corbeil Essonnes à Montargis	5027.0	CORBEIL ESSONNES (91)	DAMMARIE LES LYS	120	2	4	80	SAINT FARGEAU PONTIHERRY ; SEINE-PORT (n'est plus impactée) ; BOISSISE LE ROI ; DAMMARIE LES LYS ; BOISSISE (n'est plus impactée) ; MELUN
	5027.1	DAMMARIE LES LYS	MELUN	80	2	2	250	DAMMARIE LES LYS (Impactée) ; MELUN
	5028.0	MELUN	MELUN	140	2	2	250	MELUN ; LA ROCHETTE (Impactée)
	5028.1	MELUN	VULAINES SUR SEINE	120	2	2	250	MELUN ; LA ROCHETTE ; VAUX LE PENIL ; LIVRY SUR SEINE ; CHARTRETTES ; BOIS LE ROI (Impactée) ; FONTAINES LE PORT ; SAMOIS SUR SEINE (Impactée) ; FONTAINEBLEAU (Impactée) ; MERCY ; VULAINES SUR SEINE
	5029	VULAINES SUR SEINE	VARENNES SUR SEINE	120	1	1	250	VULAINES SUR SEINE ; SAMOREAU ; THOMERY (Impactée) ; CHAMPAGNE SUR SEINE ; VERNOU LA CELLE SUR SEINE ; SAINT MAMMES (Impactée) ; MONET-SEINE-ET-ORVANNE (ECUELLES) (n'est plus impactée) ; LA GRANDE PAROISSE ; VARENNES SUR SEINE
750000 De Moret-sur-Loing à Souppes-sur-Loing	5151	MORET LOING et ORVANNE	SOUPPES SUR LOING	160	2	2	250	MORET LOING et ORVANNE (MORET-LOING et VENEUX LES SABLONS) ; FONTAINEBLEAU ; MONTIGNY SUR LOING ; BOURRON MARLOTTE ; GREZ SUR LOING ; LA GENEVRAYE (Impactée) ; SAINT-PIERRE LES NEMOURS ; NEMOURS (Impactée) ; BAGNEAUX SUR LOING ; LA MADELEINE SUR LOING ; SOUPPES SUR LOING
752000 TGV Combs-la-Ville à Saint-Louis	5141	CRISENOY	VERGIGNY (89)	300	2	2	250	CRISENOY ; FOLLU ; MOISENAY ; BLANDY ; SIVRY COURTRY ; CHATILLON LA BORDE ; LA CHAPPELLE GAUTHIER ; LE CHATELET EN BRIE ; LES ECRENNES ; PAMFOU ; VALENCE EN BRIE ; ECHOUBOUAIS ; LA GRANDE PAROISSE ; FORGES ; MONTEREAU FAULT YONNE ; SAINT GERMAIN LAVAL (Impactée) ; MAROLLES SUR SEINE ; BARBEY ; MISOY SUR YONNE ; LA TOMBE (Impactée) ; GRAYON ; BALLOY (Impactée)
	5170	COUBERT	CRISENOY	270	2	2	250	COUBERT ; COURCOURTAIN ; SOLES ; SOIGNOLLES EN BRIE ; LISSY (Impactée) ; CHAMPDEUIL ; SAINT GERMAIN LAXIS ; CRISENOY
752100 TGV Interconnexion Sud-Est de Molsenay à Servon	2440.1	SANTENY (94)	GRISY-SUISNES	270	2	2	250	SERVON ; BRIE-COMTE-ROBERT ; CHEVRY-COSSIGNY ; GRISY-SUISNES
	2979	GRISY-SUISNES	COUBERT	270	2	2	250	GRISY-SUISNES ; COUBERT ; PRESLES EN BRIE (Impactée)
830 000 de Combs-la-Ville à La Brosse-Montceaux (sud de la Seine) SNCF Paris à Marseille	5009.4	MONTGERON (91)	COMBS-LA-VILLE	120	2	2	250	COMBS LA VILLE
	5010	COMBS-LA-VILLE	LIEUSAIN	160	2	2	250	COMBS-LA-VILLE ; LIEUSAIN
	5011.0	LIEUSAIN	MELUN	160	2	2	250	LIEUSAIN ; MISSY-CHAMAYEL ; SAVIGNY LE TEMPLE ; CESSON ; VERT SAINT DENIS ; LE MEE SUR SEINE ; DAMMARIE LES LYS ; MELUN
	5011.1 = 5027.1	MELUN	MELUN	80	2	2	250	DAMMARIE LES LYS (Impactée) ; MELUN
	5012.0 = 5028	MELUN	MELUN	140	2	2	250	MELUN
	5012.1	MELUN	AVON	160	1	1	250	MELUN ; LA ROCHETTE ; LIVRY SUR SEINE (Impactée) ; CHARTRETTES (Impactée) ; BOIS LE ROI ; SAMOIS-SUR-SEINE (Impactée) ; FONTAINEBLEAU ; AVON
	5013	AVON	MORET LOING ET ORVANNE	160	2	2	250	AVON ; FONTAINEBLEAU ; THOMERY ; CHAMPAGNE SUR SEINE (Impactée) ; MORET LOING ET ORVANNE (VENEUX LES SABLONS)
	5014	MORET LOING ET ORVANNE	MONTEREAU FAULT YONNE	160	2	2	250	MORET LOING ET ORVANNE (VENEUX LES SABLONS et ECUELLES) ; SAINT MAMMES ; VERNOU LA CELLE SUR SEINE (Impactée) ; LA GRANDE PAROISSE ; VARENNES SUR SEINE ; MONTEREAU FAULT YONNE
	5031	MONTEREAU FAULT YONNE	SENS (89)	160	2	2	250	MONTEREAU FAULT YONNE ; VARENNES SUR SEINE ; ESMANS ; CANNES-ECOLE ; LA BROSSA MONTCEAUX ; MAROLLES SUR SEINE (Impactée) ; BARBEY (Impactée)
CDG Express		MITRY MORY	MITRY MORY	150	2	2	250	MITRY MORY ; VILLEPARISIS (Impactée)

Accusé de réception en préfecture

077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

1.4 – Liste des communes concernées par le classement sonore ferroviaire

ANNET SUR MARNE
ARMENTIERES EN BRIE
AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS
AVON
BAGNEAUX SUR LOING
BALLOY
BARBEY
BARCY
BLANDY
BOIS LE ROI
BOISSETTES
BOISSISE LA BERTRAND
BOISSISE LE ROI
BOURRON MARLOTTE
BRIE COMTE ROBERT

BROU SUR CHANTEREINE
BUSSY SAINT GEORGES
BUSSY SAINT MARTIN
CANNES ECLUSE
CARNETIN
CESSON
CHALIFERT
CHAMBRY
CHAMIGNY
CHAMPAGNE SUR SEINE
CHAMPDEUIL
CHAMPS SUR MARNE
CHANGIS SUR MARNE
CHARNY
CHARTRETTES
CHATILLON LA BORDE
CHAUCONIN NEUFMONTIERS
CHAUMES EN BRIE
CHELLES
CHESSY
CHEVRY COSSIGNY
CITRY
CLAYE SOUILLY
COLLEGIEN
COMBS LA VILLE

COMPANS
CONDE SAINTE LIBIAIRE
CONGIS SUR THEROUANNE
COUBERT
COULOMBS EN VALOIS
COUPVRAY
COURQUETAINE
CRISENOY
CROISSY BEAUBOURG
CROUY SUR OURCQ
DAMMARIE LES LYS
DAMP MART
DHUISY
ECHOUBOULAINS
ECUELLES
MORET LOING et ORVANNE
EMERAINVILLE
ESBLY
ESMANS
ETREPILLY
FAVIERES
FONTAINE LE PORT
FONTAINEBLEAU
FORGES
FOUJU
FRESNES SUR MARNE
GERMIGNY LEVEQUE
GERMIGNY SOUS COULOMBS
GRANDPUITS BAILLY CARROIS
GRAVON
GRESSY
GRETZ ARMAINVILLIERS
GREZ SUR LOING
GRISY SUISNES
GUIGNES (ex Guignes Rabutin)
HERICY
ISLES LES VILLENY
IVERNY
JABLINES
JOSSIGNY
JUILLY

LA BROUSSE MONTCEAUX
LA CHAPELLE GAUTHIER
LA FERTE SOUS JOUARRE
LA GENEVRAYE
LA GRANDE PAROISSE
LA MADELEINE SUR LOING
LA ROCHETTE
LA TOMBE
LAGNY SUR MARNE
LE CHATELET EN BRIE
LE MEE SUR SEINE
LE MESNIL AMELOT
LE PLESSIS L'EVEQUE
LE PLESSIS PLACY
LES ECRENNES
LESCHE
LIEUSAIN
LISSY
LIVERDY EN BRIE
LIVRY SUR SEINE
LIZINES
LIZY SUR OURCQ
LOGNES
LONGUEVILLE
LUZANCY
MAISON ROUGE
MARCHEMORET
MAREUIL LES MEAUX
MAROLLES SUR SEINE
MAUREGARD
MAY EN MULTIEN

MEAUX
MELUN
MERY SUR MARNE
MESSY
MISY SUR YONNE
MITRY MORY
MOISENAY
MOISSY CRAMAYEL
MONTEREAU FAUT YONNE
SAINT MESMES
SAINT PIERRE LES NEMOURS

SAINTE THIBAUT DES VIGNES
SAMMERON
SAMOIS SUR SEINE
SAMOREAU
SAVIGNY LE TEMPLE
SAVINS
SEINE PORT
SEPT SORTS
SERRIS
SERVON
SIVRY COUNTRY
SOGNOLLES EN MONTAIS
SOIGNOLLES EN BRIE
SOLERS
SOUPPES SUR LOING
THIEUX
THOMERY
THORIGNY SUR MARNE
TORCY
TOURNAN EN BRIE
TRILPORT
TROCZY EN MULTIEN
USSY SUR MARNE
VAIRES SUR MARNE
VALENCE EN BRIE
VANVILLE
VARENNES SUR SEINE
VARREDES
VAUX LE PENIL
VENDREST
VENEUX LES SABLONS
MORET LOING ET ORVANNE
VERNEUIL L'ETANG
VERNOU LA CELLE SUR SEINE
VERT SAINT DENIS
VILLENEUVE SAINT DENIS
VILLENAY
VILLEPARISIS
VILLEROY
VILLEVAUDE
VULAINES SUR SEINE
YEBLES

Annexe 2

Cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre gérées par SNCF Réseau et la RATP, du projet de ligne 17 de la Société du Grand Paris et du projet CDG Express

Cartographie consultable également sur le site de la préfecture à l'adresse suivante :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres>



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Service Environnement et Prévention des Risques
Pôle prévention des risques et lutte contre les nuisances

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné,

Maire de la commune :

certifie que :

- l'arrêté préfectoral N° 2022/DDT/SEPR/89 du 8 juillet 2022, portant approbation du classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF Réseau ainsi que de la ligne 17 Nord, projetée par la Société du Grand Paris, dans le département de Seine-et-Marne et de la ligne Charles-de-Gaulle Express
- l'arrêté de mise à jour du document d'urbanisme (PLU ou PLUi)

ont été affichés à l'emplacement réservé à cet effet pendant une durée d'un mois.

A

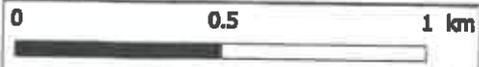
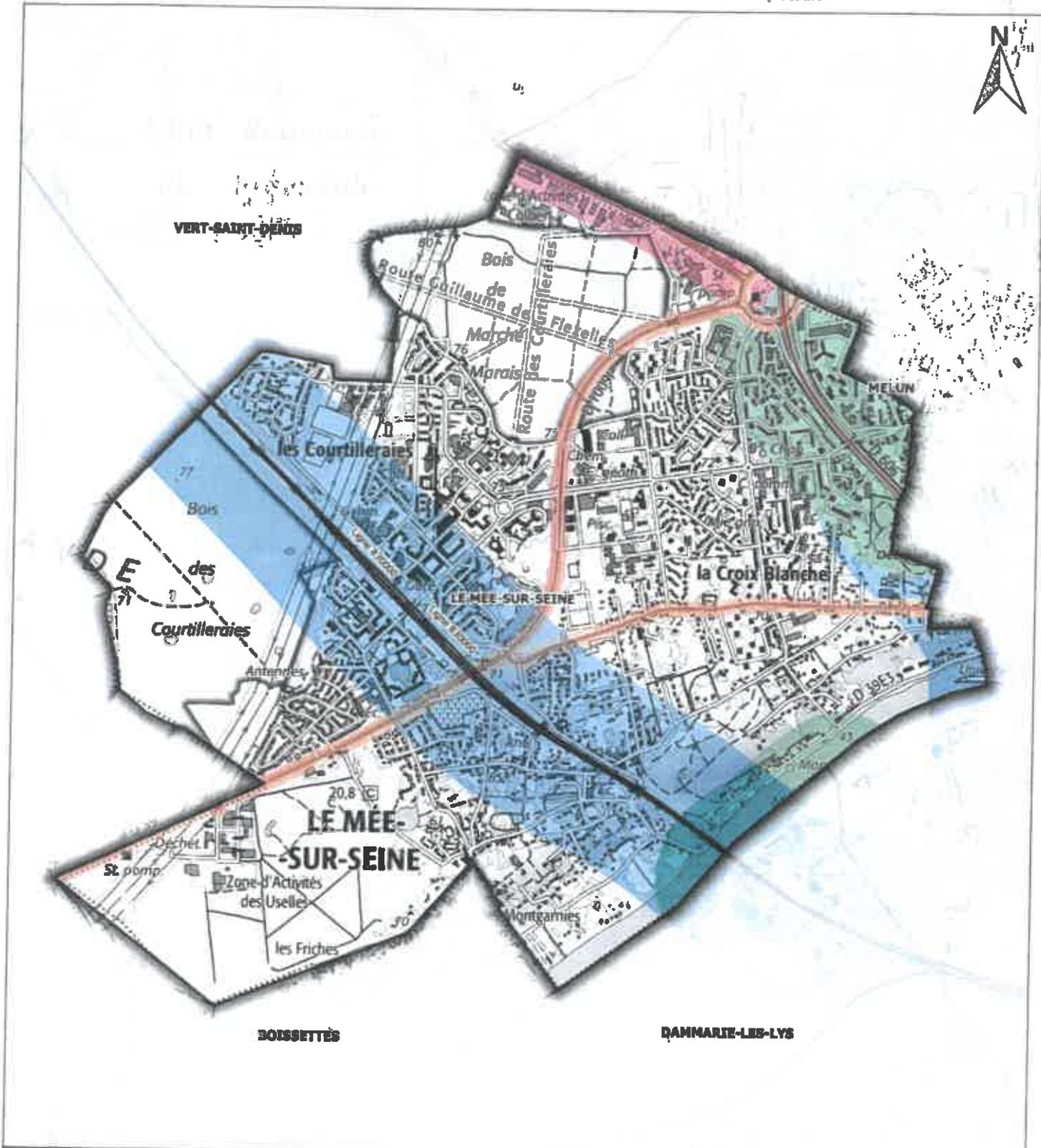
Le

À retourner à : Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne
Service Environnement et Prévention des Risques
Pôle prévention des risques et lutte contre les nuisances
288, avenue Georges Clemenceau - Parc d'activités
77000 Vaux-le-Pénil

ou bien par courriel à :
ddt-sepr@seine-et-marne.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Le Mée-sur-Seine : classement sonore des voies routières et ferroviaires et secteurs affectés par le bruit



Cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en application de l'arrêté 99/DAI/1/CV/048 et de l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89

Limite communale	Zone affectée par le bruit (catégorie)	
Voie ferrée classée		
Voie routière classée		
		1
		2
	3	
	4	
	5	

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
 Édité
 Qualité
 Prévue

Source des données : DDT 77, SNCF, CD 77
 Fond cartographique numérique : © IGN-BD ADMIN, © IGN-SCAN25

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-210-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

C conception-réalisation : DDT77/SEPR/PRN/JoA

Échelle : 1:12210

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13/10/2022

Date de transmission de la convocation : 7 octobre 2022

Date d'affichage : 7 octobre 2022 - Nombre de conseillers : En exercice : 35

Présents : 31 - Excusés représentés : 4 - Excusé non représenté : 0 - Absent : 0 - Votants : 35

VOTE : A l'unanimité - Pour : 35 - Contre : - Abstention :

L'an deux-mille-vingt-deux, le jeudi 13 octobre 2022 à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune du Mée-sur-Seine, s'est réuni à l'Hôtel de Ville (Salle du Conseil Municipal), 555 route de Boissise, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Franck VERNIN, Maire.

Étaient présents : M. Franck VERNIN, M. Serge DURAND, Mme Jocelyne BAK, M. Christian QUILLAY, Mme Ouda BERRADIA, M. Denis DIDIERLAURENT, Mme Nadia DIOP, M. Christian GENET, Mme Stéphanie GUY, M. Hamza ELHIYANI, M. Georges AURICOSTE, M. Charles LEFRANC, Mme Michèle EULER, Mme Julienne TCHAYE, M. Taoufik BENTEJ, Mme Laure HALLASSOU, Mme Sylvie RIGALT, Mme Sophie IMOUZOU, M. Fabien FOSSE, M. Benoît BATON, Mme Maxelle THEVENIN, Mme Maggy PIRET, Mme Lidwine SCHYNKEL, Mme Sophie GUILLOT, M. Renaud POIREL, M. Denis GRIVALLIERS, M. Robert SAMYN, M. Jean-Paul DELOURME, M. Jean-Pierre GUERIN, Mme Nathalie DAUVERGNE-JOVIN, M. Mme Angélique DECROS

Étaient excusés représentés : M. DESART avait donné pouvoir à Mme DIOP, M. TOUNKARA à M. VERNIN, Mme ROUBERTIE à Mme DAUVERGNE-JOVIN, Mme GUÉZODJÉ à M. SAMYN

A été nommée secrétaire de séance : Mme Sophie IMOUZOU

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Seine-et-Marne le : **17 OCT. 2022**

Et Publication du : **18 OCT. 2022**

N° : 2022DCM-10-220

Objet : Convention d'entretien et d'astreinte hivernale pour l'exercice de la compétence « entretien en période hivernale de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » entre la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) et la Commune du Mée-sur-Seine

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L524-1, L524-5 et L531-1
- Vu l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales donnant compétence à la CAMVS en matière d'aménagement de l'espace communautaire
- Vu l'article L. 5211-4-1 du Code général des collectivités territoriales permettant aux communes de conserver tout ou partie du service concerné par le transfert de compétences, à raison du caractère partiel de ce dernier
- Vu les articles L. 5216-7-1 et L. 5215-27 du Code général des collectivités territoriales permettant à la Communauté d'Agglomération (CAMVS) de confier, par convention avec la ou les collectivités concernées, la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une ou plusieurs communes membres
- Vu la Délibération n°2016.11.4.186 du 12 décembre 2016 du Conseil Communautaire relative à la liste des zones d'activités économiques transférées au 1er janvier 2017
- Vu l'avis de la Commission cadre de vie, propriété et technique du 4 octobre 2022
- Considérant que la CAMVS ne dispose pas des moyens nécessaires permettant de garantir une continuité d'entretien des voiries en période hivernale

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Considérant que la commune est dotée des moyens adaptés pour assurer l'entretien des voiries lors de phénomènes météorologiques hivernaux
- Considérant qu'à cet effet, il y a lieu de conclure une convention organisant une coopération entre les communes et la CAMVS précisant les modalités dans lesquelles les communes assureront pour partie la gestion de la compétence « entretien en période hivernale de zones industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire »

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

APPROUVE la convention d'entretien et d'astreinte hivernale pour l'exercice de la compétence « entretien en période hivernale de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » entre la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) et la Commune du Mée-sur-Seine, ci-annexée.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le projet de convention d'entretien et d'astreinte hivernale pour l'exercice de la compétence « entretien en période hivernale de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » entre la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) et la Commune du Mée-sur-Seine », ci-annexé, ainsi que tous documents y afférents.

DIT que les dépenses et les recettes correspondants seront inscrites au budget communal.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Franck Vernin
Maire



Sophie Imouzou
Secrétaire de séance



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

CONVENTION D'ENTRETIEN ET D'ASTREINTE HIVERNALE POUR L'EXERCICE DE LA COMPETENCE

« entretien en période hivernale de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire »

ENTRE :

La Commune de

Représentée par, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du Conseil municipal en date du....., domicilié

Ci-après dénommée la « **Commune** »,

D'une part,

ET :

L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre **Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS)**, représenté par M. Louis Vogel, domicilié 297, rue Rousseau Vaudran à Dammarie-lès-Lys (77190), dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du Conseil Communautaire n°2020.3.5.77 du 17 juillet 2020 portant délégation d'attribution, et suivant une décision n°.....en date du

Ci-après dénommé la « **Communauté** » ou « **CAMVS** »,

D'autre part,

Préambule

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, exerce, depuis le 1^{er} janvier 2017, en lieu et place des communes membres, les compétences définies par l'article L. 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment au titre du I. 1^o : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire (dite compétence ZAE).

Les treize zones d'activité économique (ZAE) gérées par la CAMVS sont les suivantes :

- ZAE Saint-Nicolas (Rubelles),
- ZAE Europe (Saint-Fargeau-Ponthierry),
- ZAE Mare aux Loups (Saint-Fargeau-Ponthierry),
- ZAE Justice (Vaux-Le-Pénil)
- ZAE Croix Besnard (Vaux-Le-Pénil)
- ZAE Tertre de Chersy (Vaux-Le-Pénil),
- ZAE Marchais Renard (Montereau-sur-le-Jard),
- ZAE Le Bois de l'Erable (Limoges-Fourches),
- ZAE Les Uselles (Le Mée-sur-Seine),
- ZAE Colbert (Le Mée-sur-Seine),
- ZAE Les Près d'Andy (Saint-Germain-Laxis),
- ZAE Bel Air (La Rochette),
- ZAE Chamly (Dammarie-lès-Lys).

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

La présente convention détermine les modalités d'organisation et de fonctionnement de la compétence ZAE entre les Communes membres et l'Agglomération, en matière d'entretien et d'astreinte hivernale.

Actuellement, seules les communes sont dotées des moyens permettant de garantir une continuité d'entretien des voiries en période hivernale. Il convient ainsi, de mettre en place une coopération entre la Commune et la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, la présente convention visant à préciser les conditions dans lesquelles la Commune assurera pour partie la gestion de la compétence « entretien des voiries intercommunautaires en période hivernale de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ».

La Commune réalisera les missions d'astreinte et d'entretien en cas de conditions météorologiques hivernales défavorables (gel, verglas, neige, ...), au titre du fonctionnement de la zone d'activité.

ARTICLE 1^{er} : Objet et périmètre de la convention

Dans le cadre d'une bonne organisation des services, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine confie à la Commune, lors de phénomène météorologique hivernal, l'entretien adéquat des voiries intercommunautaires de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire durant la période hivernale.

La Commune assure, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, l'entretien en période hivernale au titre de la conservation des voiries des zones d'activités économiques et notamment les missions suivantes :

- L'astreinte hivernale visant à la surveillance des phénomènes météorologiques hivernaux et l'organisation des moyens à déployer pour maintenir le bon fonctionnement des voiries,
- La communication auprès des usagers en cas de mauvaises conditions météorologiques hivernales,
- Le salage de la chaussée et des trottoirs (ou tout procédé équivalent), en cas de gel, verglas et/ou neige devenant verglas.

La Commune ne peut se prévaloir d'assurer pour le compte de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine des missions résultant de l'exercice du pouvoir de police générale du Maire qu'il détient au titre de l'article L. 2212-2 du CGCT, permettant d'assurer la commodité et la sécurité du passage sur les voies publiques.

ARTICLE 2 : Modalités d'organisation des missions

La Commune exerce les missions objet de la présente convention au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Dès lors que la Commune établit un plan de déneigement, elle y intègre les voiries de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine suivant le plan de priorité d'entretien hivernal des voiries de la ZAE (Annexe 2) et obtient la validation de ce plan de déneigement par les élus en charge de la voirie communautaire et/ou des ZAE au sein de la CAMVS.

Elle s'engage à respecter l'ensemble des normes, procédures et réglementations applicables ainsi que tout texte juridiquement opposable dans l'exercice des missions qui lui incombent au titre de la présente convention.

La Commune prend toutes décisions, actes et conclut toutes conventions nécessaires à l'exercice des missions qui lui sont confiées pendant la durée de la convention. Ces décisions, actes ou conventions mentionnent le fait que la Commune agit au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

Les missions qui seront exercées par la Commune s'appuieront notamment sur :

- Des moyens humains, personnel municipal affecté par la Commune auxdites missions ;
- Des moyens matériels nécessaires à leur exercice ;
- Des matériaux adéquats ;
- Des contrats passés par la Commune pour leur exercice.

La Commune organise l'astreinte nécessaire à la surveillance des phénomènes météorologiques hivernaux et à la réactivité des interventions.

Lorsqu'un épisode hivernal est prévu, par simple mail, la Commune informe la CAMVS de l'organisation qu'elle prévoit pour assurer la commodité et la sécurité du passage sur les voies publiques dont celles des ZAE.

Lorsqu'une intervention est organisée, la Commune communique à la CAMVS, sous 2 jours ouvrés, un rapport d'intervention mentionnant à minima la date, les temps passés par prestataires et/ou régies, les rues traitées, les quantités de matériaux mis en œuvre.

ARTICLE 3 : Personnels et services

Les personnels exerçant une partie de leurs missions pour l'exercice de la compétence objet de la présente convention demeurent sous l'autorité hiérarchique du Maire, en application des dispositions de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, et sous son autorité fonctionnelle.

ARTICLE 4 : Modalités financières, comptables et budgétaires

4.1 Rémunération

L'exercice par la Commune des compétences objet de la présente convention ne donne lieu à aucune rémunération.

4.2 Dépenses liées à la convention

Les dépenses de la Commune ne peuvent pas donner lieu à indemnité forfaitaire.

La Commune engage et mandate les dépenses de fonctionnement propres aux missions mentionnées à l'article 1 dans le respect des règles relatives à la dépense publique du secteur local.

La Commune transmet à la CAMVS une copie de l'ensemble des marchés de prestation auxquels elle compte faire appel dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre de l'exécution des prestations, la notion de coût unitaire de fonctionnement peut être utilisée pour le calcul des dépenses. L'unité de fonctionnement est alors le temps passé par un agent pour réaliser les prestations listées à l'article 2 de la présente convention.

Les dépenses liées à un défaut de gestion ou d'organisation de la Commune (par exemple intérêt moratoire, action en garantie d'un tiers, ...) ne sont pas prises en charge par la CAMVS.

La Commune fournira à la CAMVS un état des dépenses acquittées pour réaliser les missions confiées par la CAMVS une ou deux fois par année, en décembre de l'année N et en mai de l'année N+1, accompagné des copies des factures et des rapports d'intervention prévus à l'article 2. Ce document servira de support à la reddition des comptes prévus à l'article suivant.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

4.3 Modalités de remboursement

La CAMVS assurera la charge des dépenses réalisées par la Commune dans le cadre de la présente convention.

La Commune transmet à la CAMVS, via Chorus Pro, un décompte comprenant :

- Une référence à la présente convention et, le cas échéant, à ses avenants ;
- Le cas échéant, une copie de la délibération instaurant l'astreinte d'hivernage ;
- Un état des dépenses acquittées et les factures correspondantes ;
- Les rapports d'intervention prévus à l'article 2 ;
- Le cas échéant, les dépenses de personnel avec le détail du coût unitaire de fonctionnement et le nombre d'unités consacrées.

Pour que la CAMVS puisse réintégrer ces opérations comptables dans sa propre comptabilité, le décompte distinguera les montants relatifs aux dépenses en faisant apparaître les dépenses de personnel distinctement des autres dépenses.

A réception de l'avis de somme à payer dans Chorus pro et des pièces justificatives demandées, il est procédé au versement dû par la CAMVS dans le délai d'un mois à compter .

En cas de défaut de justificatifs listés ci-avant, la facture sera rejetée.

En cas d'écart entre la facture et les pièces justificatives, la CAMVS pourra procéder au paiement des dépenses non contestées. Un complément d'information sera demandé pour solder la facture.

ARTICLE 5 : Responsabilités

Compte tenu de ce qui précède, chacune des parties devra contracter les polices d'assurance correspondant à leurs qualité et interventions respectives.

ARTICLE 6 : Suivi de la convention

6.1 Evaluation

Chaque année en septembre, les services concernés de la Commune et de la CAMVS évaluent les résultats de la présente convention. Cette évaluation prend forme d'un rapport de gestion retraçant les actions, les événements climatiques gérés, les éventuels recours de tiers, la facturation, le remboursement.

La présentation de ce rapport aux élus respectifs des collectivités peut donner lieu à la signature d'un avenant tel que prévu à l'article 8.

6.2 Contrôle

La Communauté exerce un contrôle de la convention sur la base des documents mentionnés aux articles 4.2, 4.3 et 6.1.

En outre, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine se réserve le droit d'effectuer à tout moment tout contrôle qu'elle estime nécessaire. La Commune devra donc laisser libre accès, à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et aux agents de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, à toutes les informations concernant la réalisation des missions objet de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

ARTICLE 7 : Entrée en vigueur, durée et résiliation de la convention

La présente convention entre en vigueur à la date de signature de la présente convention, pour une durée d'un an renouvelable deux fois de manière tacite pour la même durée.

Elle pourra être résiliée avant son terme dans l'une des hypothèses suivantes :

- Par l'une des parties, en cas de non-respect des dispositions de la présente convention par l'autre partie, 30 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception non suivie d'effets.
- Par accord entre les parties moyennant le respect d'un préavis de 3 mois.

En tout état de cause, l'exécutif de la Commune ou de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine fait part de son souhait de mettre fin à la convention par courrier recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 8 : Modification de la convention

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant signé des deux parties, notamment, après le processus d'évaluation prévu à l'article 6.1, notamment aussi, dans le cas où des compétences et/ou des pouvoirs de police spéciale seraient transférés.

ARTICLE 9 : Annexes à la convention

Les annexes font partie intégrante de la présente convention et les parties conviennent de leur conférer la même valeur juridique. Sont annexées à la présente convention :

Annexe 1 : Liste des voies concernées par la présente convention

Annexe 2 : Plan de priorité d'entretien hivernal des voiries de la ZAE

ARTICLE 10 : Juridiction compétente en cas de litige

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre le différend au Tribunal Administratif compétent.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires, à, le

Pour la Commune

**Pour la Communauté d'Agglomération
Melun Val de Seine,
Le Président,**

Maire de

Louis Vogel,
Maire de Melun

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

ANNEXE 1 : Liste des Voies concernées par la présente convention

ZAE Colbert : Rue Jean Baptiste Colbert

ZAE Robert Schuman : Rue Robert Schuman

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

PLAN D'INTERVENTION VIABILITE HIVERNALE



- P1 Saleuse
- P1 Piètons
- P2 Journée

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-220-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13/10/2022

Date de transmission de la convocation : 7 octobre 2022

Date d'affichage : 7 octobre 2022 - Nombre de conseillers : En exercice : 35

Présents : 31 - Excusés représentés : 4 - Excusé non représenté : 0 - Absent : 0 - Votants : 35

VOTE : A l'unanimité - Pour : 35 - Contre : - Abstention :

L'an deux-mille-vingt-deux, le jeudi 13 octobre 2022 à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune du Mée-sur-Seine, s'est réuni à l'Hôtel de Ville (Salle du Conseil Municipal), 555 route de Boissise, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Franck VERNIN, Maire.

Etaient présents : M. Franck VERNIN, M. Serge DURAND, Mme Jocelyne BAK, M. Christian QUILLAY, Mme Ouda BERRADIA, M. Denis DIDIERLAURENT, Mme Nadia DIOP, M. Christian GENET, Mme Stéphanie GUY, M. Hamza ELHIYANI, M. Georges AURICOSTE, M. Charles LEFRANC, Mme Michèle EULER, Mme Julienne TCHAYE, M. Taoufik BENTEJ, Mme Laure HALLASSOU, Mme Sylvie RIGALT, Mme Sophie IMOUZOU, M. Fabien FOSSE, M. Benoît BATON, Mme Maxelle THEVENIN, Mme Maggy PIRET, Mme Lidwine SCHYNKEL, Mme Sophie GUILLOT, M. Renaud POIREL, M. Denis GRIVALLIERS, M. Robert SAMYN, M. Jean-Paul DELOURME, M. Jean-Pierre GUERIN, Mme Nathalie DAUVERGNE-JOVIN, , Mme Angélique DECROS

Etaient excusés représentés : M. DESART avait donné pouvoir à Mme DIOP, M. TOUNKARA à M. VERNIN, Mme ROUBERTIE à Mme DAUVERGNE-JOVIN, Mme GUÉZODJÉ à M. SAMYN

A été nommée secrétaire de séance : Mme Sophie IMOUZOU

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Seine-et-Marne le : **17 OCT. 2022**

Et Publication du : **18 OCT. 2022**

N° : 2022DCM-10-230

Objet : Travaux d'enfouissement des réseaux aériens basse tension, éclairage public et communications électroniques sis rue de l'Eglise – Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM)

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment en ses articles L. 2121-29 et L. 2224-35
- Vu le Code de la commande publique, notamment en son article L. 2422-12
- Vu le Code de l'urbanisme
- Vu le Code de la propriété générale des personnes publiques
- Vu le Code de la voirie routière
- Vu la convention cadre locale pour la mise en souterrain des réseaux aériens de communications électroniques d'Orange établis sur supports communs avec les réseaux publics aériens de distribution d'électricité sous délégation de maîtrise d'ouvrage, conclue entre le Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM) et la société anonyme Orange le 17 avril 2019, ci-annexée
- Vu la charte de l'éclairage public du SDESM dans sa version du 2 avril 2020, ci-annexée
- Vu la Délibération du Comité syndical du SDESM du 6 avril 2022 relative à la répartition des coûts liés aux prestations préalables au lancement des marchés de travaux (repérages amiante et hydrocarbures aromatiques polycycliques / levées topographiques / investigations complémentaires / coordonnateur sécurité et protection de la santé), ci-annexée

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Vu la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit du SDESM pour l'enfouissement des réseaux aériens sis rue de l'Eglise, ci-annexée,
- Vu l'avis de la Commission cadre de vie, propreté et technique du 4 octobre 2022
- Vu l'Arrêté inter-préfectoral n°2019/8 du 19 février 2019 portant modifications statutaires du SDESM
- Considérant que la Commune de Le Mée-sur-Seine est adhérente au Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM)
- Considérant l'Avant-Projet Sommaire réalisé par le SDESM à l'occasion d'un projet d'enfouissement des réseaux rue de l'Eglise, ci-annexé
- Considérant que le montant des travaux est estimé d'après l'Avant-Projet Sommaire à 224 400 € TTC pour la basse tension, à 168 293 € TTC pour l'éclairage public, à 197 794 € TTC pour les communications électroniques et à 79 810 € TTC pour le réseau coaxial

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

APPROUVE le programme de travaux et les modalités financières, tels qu'ils sont décrits dans la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage et ses annexes, joints à la présente délibération.

DECIDE de transférer au SDESM la maîtrise d'ouvrage pour les travaux concernés décrits dans cette même convention de transfert de maîtrise d'ouvrage.

DECIDE de demander au SDESM de lancer l'étude d'exécution et les travaux d'enfouissement des réseaux basse tension, éclairage public et communications électroniques de la rue de l'Eglise.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation des travaux, jointe en annexe, ainsi que les éventuels avenants et tout document nécessaire à sa passation ou son exécution.

DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif de l'année de réalisation des travaux.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Franck Vernin
Maire




Sophie Imouzou
Secrétaire de séance



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

AVANT – PROJET – SOMMAIRE

**Commune de LE MÉE SUR SEINE (percevant la TCFE)
Rue de l'Église**

- **Réseau BTA :**
(Estimations sous réserve des prescriptions d'ENEDIS)

Longueur de réseau sur le domaine public : **735 ml**

Longueur de branchements sur le domaine privé : **95 ml**

Nombre de branchements à reprendre : **23**

Coût estimé des travaux : **187 000 € HT**

Participation communale à inscrire au budget de la commune : 112 200 € HT

A savoir 60% du montant Hors Taxes des travaux (jusqu'au plafond de 200 000€ HT / an) soit 120 000 € HT + l'éventuel delta supérieur aux 200 000 € HT

- **Réseau EP avec dispositif d'économie d'énergie :**

Linéaire de réseau à enfouir : **800ml**

Nombre estimé de candélabres : **20**

Coût estimé des travaux à inscrire au budget de la commune (100% du montant des travaux) :
168 293 € TTC

Mobilier Eclairage Public :

L'étude relative au réseau EP est basée sur la proposition de mobilier décrite ci-après :

- Mât « type Concerto KCE » en acier cylindro-conique hauteur 8m ral à définir.
- Crosse « type KC » remontée courte saillie 1.50 en acier galvanisé et ral à définir.
- Lanterne « type Stelium S2 » de longueur 749mm en acier galvanisé.
- La source lumineuse sera composée de 3 barrettes BLS12 pour une consommation de 79W avec une alimentation de 700mA. Les Leds seront équipées de lentilles avec optique ERS. Les LED auront une température de couleur de 3000°K. Le luminaire sera IP66 optique et appareillage et IK10.
- Lanterne ral à définir.
- Lampe de type led avec gradation intégrée
- Protection parafoudre en pied de mât.
- Connecteur d'illumination à définir
- Abaissement de puissance à définir.

- **Réseau(x) Communication(s) Electronique(s)**
(Estimation sous réserve des prescriptions Orange ; de plus, cette estimation ne tient pas compte de l'éventuel déploiement du réseau de fibre optique qui pourrait survenir après la réalisation de l'étude d'exécution).

Linéaire de réseau : 615 ml

Nombres de branchements supposés à reprendre : 23

Coût estimé des travaux à inscrire au budget de la commune : 197 794 € TTC

Information sur le type de convention Orange :

Convention d'effacement (sans appuis communs)

Ou

Convention d'enfouissement : type A type B

- **Réseau(x) Coaxial (SFR)**

Linéaire de réseau : 615ml

Coût estimé des travaux à inscrire au budget de la commune : 79 810 € TTC

Remarque : dans l'hypothèse où la commune abandonnerait le projet après la notification auprès de l'entreprise, le SDESM serait dans l'obligation de vous demander, dans le cadre des procédures préalables obligatoires qui auront été effectuées (investigations complémentaires, relevés topographiques, détections d'amiante, études d'exécution), le remboursement des prestations réalisées.

Plan du périmètre étudié





**CONVENTION DE TRANSFERT
DE MAITRISE D'OUVRAGE
LE MÉE SUR SEINE - Rue de l'Église**

(Collectivité percevant la taxe)

Désignation des parties

Entre :

Le Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM) dont le siège est situé au 1, rue Claude Bernard – 77000 La Rochette,

Représenté par son président, monsieur Pierre Yvroud, agissant en vertu de la délibération 2020-61 prise par le comité syndical en date du 10 septembre 2020.

Ci-après dénommé « le SDESM ».

Et :

La collectivité de LE MÉE SUR SEINE dont le siège est situé (à compléter)

Représentée par, (à compléter), en sa qualité de Maire

Agissant en cette qualité, en vertu d'une délibération en date du (à compléter)

Ci-après dénommée « la collectivité de LE MÉE SUR SEINE »

Ensemble ci-après désigné « les parties »

Exposé préalable :

La collectivité de LE MÉE SUR SEINE , est membre du SDESM

Elle a informé le SDESM de son souhait de voir enfouir les réseaux d'électrification sis : Rue de l'Église

Ce chantier est inscrit dans le cadre du programme d'enfouissement des réseaux de l'année 2023 et est prévu au budget 2023 de la collectivité et du SDESM

Le SDESM est propriétaire du réseau basse et haute tension sur tout le territoire syndical. En tant qu'autorité organisatrice de la distribution d'électricité, il en assure la maîtrise d'ouvrage, notamment dans le cas de travaux d'enfouissement.

Toute intervention sur les réseaux d'électrification basse et haute tension doit faire l'objet d'une concertation entre la collectivité demandeuse et le SDESM, en sa qualité de propriétaire.

Les ouvrages, une fois réceptionnés sont remis à ENEDIS en qualité de concessionnaire.

La collectivité est propriétaire du réseau d'éclairage public et de la tranchée aménagée recevant les ouvrages téléphoniques.

Le SDESM, dispose également des moyens et compétences pour procéder à l'enfouissement coordonné du réseau d'éclairage public de la collectivité avec celui de la basse tension, par voie de transfert de maîtrise d'ouvrage telle que prévue par l'article L2422-12 du code de la commande publique.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Le SDESM va procéder à la mise en souterrain des équipements de communications électroniques, par voie de délégation de maîtrise d'ouvrage. Il est rappelé que pour cette opération, les parties ont convenu de se référer à la convention cadre locale applicable, conclue entre le SDESM et l'opérateur téléphonique propriétaire en application de l'article L.2224-35 du code général des collectivités territoriales. (annexe n°1)

Article 1 : Objet et durée de la convention

La collectivité transfère pour l'opération, Rue de l'Église, la maîtrise d'ouvrage unique au SDESM relative aux travaux identifiés selon le descriptif de l'article 2 ci-dessous.

Une partie de la charge financière de l'opération réalisée par le SDESM incombe au final à la collectivité. Il

convient de définir, par la présente convention, les modalités de versement par cette dernière des frais engagés. La convention est conclue pour une durée s'étalant depuis la date de signature par l'ensemble des parties jusqu'à l'échéance du délai de garantie de parfait achèvement des travaux qui y sont disposés.

Article 2 : Périmètre des travaux

Le périmètre des travaux est défini au stade des études d'Avant-Projet Sommaire, réalisées et prises en charge par le SDESM.

Sont concernés par la présente convention, les travaux de génie civil pour la réalisation d'ouvrages d'infrastructures neufs, c'est à dire :

Les travaux d'ouverture de tranchée:

- démolition des revêtements
- terrassements, déblayage
- étayage éventuel, fond de fouille
- accès riverains pendant les travaux.

Les travaux de fermeture de tranchée:

- remblayage
- compactage

Les réfections:

- la réfection provisoire sera réalisée par une monocouche
- la réfection définitive sera réalisée conformément aux prescriptions du gestionnaire de la voirie

L'installation des équipements nécessaires à la réalisation des travaux:

- barrière, clôture, signalisation, balisage, identification de chantier
- dépôt de matériels
- baraquement de chantiers.

Les travaux relatifs à la construction des ouvrages proprement dits:

- réseau BT : tranchées, fourniture et mise en place de fourreaux, construction des ouvrages électriques ainsi que la reprise des branchements en domaine privatif
- réseau EP : surlargeur ou sur-profondeur de la tranchée, fourniture et mise en place de fourreaux ainsi que la câblette de terre
- réseau téléphonique : surlargeur ou sur-profondeur de la tranchée, mise en place de fourreaux et chambres de tirage, câblage du réseau cuivre et de fibre optique
- réseau de vidéoprotection : surlargeur ou sur-profondeur de la tranchée, mise en place de fourreaux et chambres de tirage.

Agence de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Article 3 : Obligations des parties

Article 3.1 - Obligation du SDESM

Le SDESM est considéré comme maître d'ouvrage unique de l'opération.

A ce titre, il assure le pilotage de l'ensemble du projet et notamment :

- réalise toutes les prestations préalables au lancement des travaux (diagnostic amiante et HAP, relevé topographique, investigations complémentaires et toutes les prestations requises avant travaux)
 - provoque et anime la réunion préparatoire d'avant chantier
 - soumet à la collectivité les études d'exécution avec les plans tous réseaux, le devis de l'entreprise et le planning des travaux
 - s'assure du respect des règles sanitaires en application du Plan Général de Coordination et du Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé
 - le cas échéant, pilote la mission du coordinateur SPS, désigné pour l'opération
 - procède aux déclarations et aux demandes d'autorisations administratives préalables à l'ouverture du chantier
- procède à la commande et à l'exécution des travaux dans le respect de la réglementation applicable, et

notamment du code de la commande publique. Il est l'interlocuteur unique des entreprises d'études et de travaux

- provoque et anime les réunions de chantier. Il renseigne les difficultés rencontrées à la collectivité
- procède au paiement des prestataires de services et de travaux
- souscrit aux assurances nécessaires à son activité
- procède aux opérations de réception de chantier
- remet à la collectivité les plans de récolements, l'enquête de satisfaction, le certificat de conformité électrique.

Article 3.2 - Obligation de la collectivité

La collectivité est considérée comme transférant sa compétence de maîtrise d'ouvrage publique au SDESM.

A ce titre, la collectivité :

- valide par la signature de la présente convention l'avant-projet sommaire annexé
- participe à la réunion préparatoire d'avant chantier
- valide expressément les études d'exécution avec les plans tous réseaux, le devis de l'entreprise et le planning des travaux
- accompagne les entreprises pour l'obtention des enquêtes de riverains
- éditte les arrêtés de circulation et les éventuelles permissions de voirie nécessaires au bon déroulement du chantier sur les voies communales. En outre, lorsque des déviations sur des routes deviennent indispensables, il incombe également à la collectivité de se rapprocher de l'Agence Routière Départementale (A.R.D) concernée afin d'établir un plan de déviation.
- diffuse l'information auprès de tous les acteurs concernés (riverains, transports, commerçants...)
- met à disposition des entreprises de travaux une zone de stockage, destinée au matériel, à proximité du chantier. Dans l'hypothèse où les travaux nécessiteraient la pose d'un poste de transformation, la collectivité devra mettre à disposition une parcelle de terrain. Dans le cas où elle ne disposerait pas d'un terrain, la collectivité s'engage à acquérir une parcelle de terrain.
- participe aux réunions de chantier.
- participe aux opérations de réception de chantier dont la date est déterminée par le SDESM.
- procède au paiement des titres de recettes émis à son endroit par le SDESM, dans les conditions disposées à la convention.

Accusé de réception en préfecture

077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

Article 4 : Participation financière

La participation financière prévisionnelle de la collectivité est estimée selon le plan de financement en annexe (annexe n°2) et répartie pour chaque réseau, comme suit :

Article 4.1 – Réseaux basse et/ou haute tension (BT / HTA)

Les travaux concernés sont estimés en € HT selon l'avant-projet sommaire à :	187 000,00 €
Les travaux concernés sont estimés en € TTC selon l'avant-projet sommaire à :	224 400,00 €

La collectivité étant une collectivité percevant directement la taxe d'électricité, la collectivité participe à hauteur de 60% du montant hors taxe des travaux, si celui-ci n'excède pas 200 000 €. Si le montant hors taxe des travaux excède 200 000 €, la collectivité supporte 100% du montant hors taxe restant.

La participation du SDESM se réfère aux taux et plafonds du tableau de co-financement du SDESM en vigueur au moment de la notification de l'ordre de service de commencement d'exécution.

Soit une participation communale de :	112 200,00 €
---------------------------------------	--------------

Article 4.2 – Réseau d'éclairage public (EP)

Les travaux concernés sont estimés en € TTC, selon l'avant-projet sommaire à :	168 293,00 €
--	--------------

Le montant des frais avancés par le SDESM pour l'enfouissement du réseau éclairage public est réglé en totalité par la collectivité.

Un fonds de concours calculé sur le montant total hors taxe des travaux est alloué par le SDESM. Celui-ci se réfère aux taux et plafonds du tableau de co-financement du SDESM – en vigueur au moment de la notification de l'ordre de service de commencement d'exécution.

Le fond de concours est éco-conditionné par la charte d'éclairage public. (annexe n°3)

Il est précisé que son versement n'intervient que sous deux conditions cumulatives :

→après règlement du solde des travaux par le SDESM à l'entreprise,

→après règlement de l'ensemble des sommes réclamées par le SDESM à la collectivité. A défaut de versement par la collectivité des sommes dues au SDESM, dans un délai raisonnable, le SDESM se réserve le droit d'annuler le fonds de concours dont la collectivité était bénéficiaire.

Article 4.3 – Réseau de communications électroniques (CE)

Les travaux concernés sont estimés en € TTC, selon l'avant-projet sommaire à :	197 794,00 €
--	--------------

Ce montant comprend les travaux de communications électroniques sur le domaine public, privé et les frais liés au câblage de l'opérateur téléphonique propriétaire.

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Il est susceptible d'être réduit en fonction de la prise en charge du câblage par l'opérateur téléphonique propriétaire, conformément à la convention cadre locale conclue avec le SDESM.

La présence d'un support commun avec le SDESM dans la rue concernée par l'opération avec au moins un câble téléphonique accroché (poteau commun), détermine la nature des travaux :

→ **Effacement du réseau de communications électroniques** : L'absence de support commun implique que l'opérateur ne participe pas aux frais d'étude et aux travaux de câblage et ne fournit pas les infrastructures sur le domaine public. Cette prise en charge financière est totalement assumée par la collectivité.

Ou

→ **Enfouissement du réseau de communications électroniques** : La présence de supports communs implique que l'opérateur prenne en charge les frais d'étude et les travaux de câblage et qu'il fournisse les infrastructures sur le domaine public.

Après étude du projet, l'opération est définie comme :

Effacement du réseau de communications électroniques: oui non
Enfouissement du réseau de communications électroniques : oui non

Le montant des frais avancés par le SDESM est réglé en totalité par la collectivité, que ce soit pour un effacement ou un enfouissement du réseau de communications électroniques.

Dans le cas d'un enfouissement du réseau de communications électroniques, le ou les titres de recettes du

SDESM tiennent compte de la déduction de la prise en charge par l'opérateur téléphonique propriétaire.

Article 4.4 – Réseau Coaxial (SFR)

Les travaux concernés sont estimés en € TTC, selon l'avant-projet sommaire à :	79 810,00 €
--	-------------

Ce montant comprend les travaux d'infrastructure et de génie civil nécessaires à l'installation des réseaux de vidéoprotection.

Le montant des frais avancés par le SDESM est réglé en totalité par la collectivité.

Article 4.5 – Affermissement de la participation financière prévisionnelle

Montant total estimatif HT de la présente convention (BT/HTA + EP + CE + VP) :	558 580,83 €
Montant total estimatif TTC de la présente convention (BT/HTA + EP + CE + VP) :	670 297,00 €

Il est convenu que le montant de la participation définitive est revu à la baisse ou à la hausse, selon le coût réel des travaux réglés par le SDESM.

Dans l'hypothèse où le montant réel des travaux serait supérieur ou égal à 10%, un avenant sera établi entre le SDESM et la collectivité afin d'intégrer le surcoût financier.

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Article 5 : Dispositions financières particulières

Article 5.1 – Travaux liés à la présence d'amiante

Avant le commencement des travaux, la réglementation impose au maître d'ouvrage de réaliser un diagnostic permettant de détecter la présence éventuelle d'amiante dans les composants de la voirie.

Il est précisé que :

- les montants de l'avant-projet sommaire ne prennent pas en compte l'éventuel surcoût lié à la présence d'amiante.
- les frais du diagnostic avancés par le SDESM sont répartis sur les trois réseaux selon la clé de répartition en annexe (annexe n°4).
- le SDESM demandera le remboursement total des frais de diagnostics amiante auprès de la collectivité dans le cas où celle-ci se désisterait (annexe n°4).

En cas de présence d'amiante, un avenant à la présente convention est conclu entre les deux parties afin d'intégrer le surcoût financier des travaux.

Article 5.2 – Investigations complémentaires

Avant le commencement des travaux, le décret 2018-899 du 22 octobre 2018 de la réglementation DT-DICT impose depuis le 01/01/2020 au gestionnaire de réseaux de réaliser ou de faire réaliser des investigations complémentaires à ses frais, afin de localiser et définir la classe de précisions des réseaux existants dits "sensibles" en milieu urbain.

La détection du réseau EP peut être effectuée par le SDESM, aux frais avancés de la collectivité et selon la clé de répartition renseignée en annexe (annexe n°4).

A la demande de la collectivité, il peut être effectué d'autres investigations particulières (géophysiques pour détection de roche notamment).

Les investigations complémentaires peuvent être effectuées par le SDESM, aux frais avancés de la collectivité et selon la clé de répartition renseignée en annexe (annexe n°4)

Article 5.3 – Travaux supplémentaires

La présente convention ne tient pas compte des retards de chantier et surcoûts pouvant être engendrés par les aléas de chantiers, et notamment (liste non-exhaustive) inondation, vestige archéologique, découverte d'obus non éclaté, présence de roche, et état d'urgence sanitaire. Ces surcoûts devront faire l'objet d'un avenant précisant leur prise en charge financière.

Le SDESM prend toute mesure indispensable à la poursuite de l'exécution du chantier ou à la mise en sécurité de celui-ci par l'entreprise. Si des travaux supplémentaires sont ainsi nécessaires, il en informe la collectivité dans les meilleurs délais.

Aucune demande de travaux supplémentaires ne pourra être formulée par la collectivité si celle-ci n'a aucun lien avec les travaux objets de la convention, en particulier si cette demande concerne des travaux hors périmètre de l'opération. Il lui appartiendra de passer commande à une entreprise de son choix.

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Article 5.4 – Cas particulier des collectivités percevant la TCCFE

Si la collectivité perçoit la TCCFE, il lui est appliqué une contribution variable. Cette dernière est calculée sur le montant hors taxe de l'opération globale (tous réseaux confondus) et tient compte de l'application de pourcentages selon les seuils de dépenses atteints par les travaux :

CONTRIBUTION DES COLLECTIVITES PERCEVANT LA TCCFE :

Montant total estimatif HT de la présente convention (BT + EP + CE + VP) :	558 580,83
---	-------------------

Tranches		%	Montant de la contribution
1	De 1 à 150 000 € HT	4%	6 000,00
			+
2	De 150 001 € HT à 300 000 € HT	3%	4 500,00
			+
3	Au-delà de 300 001 € HT	2%	5 171,62
Total à verser par la collectivité * (1 + 2 + 3)			15 671,62

Attention : Ce calcul est estimatif car il prend en compte les montants prévisionnels de l'Avant-Projet Sommaire. Le montant de la contribution est calculé d'après le coût réel de l'opération.

Lors du règlement du solde des travaux, le SDESM émet un titre de recettes à l'attention de la collectivité.

Article 6 : Modalités de remboursement

Au fur et à mesure du règlement des acomptes, le SDESM émet des titres de recettes à l'attention de la collectivité sur la base des sommes effectivement réglées. Il joint à cet effet une copie des factures déjà réglées.

La collectivité s'en acquitte dans un délai de 30 jours à compter de la date de réception du titre de recettes.

La domiciliation bancaire sur laquelle seront réalisés les règlements est la suivante :

Trésorerie Melun Val de Seine Secteur Public Local

IBAN : FR57 3000 1005 25D7 7100 0000 079

Les sommes dues au SDESM sont payées dans le délai prévu à la loi 2013-100 du 28/01/2013 et ses décrets d'application.

Il est rappelé que la présente opération doit faire l'objet d'une inscription budgétaire dans les conditions disposées par la fiche pratique du 21 novembre 2016 « Propositions concernant les opérations comptables à respecter pour des travaux d'enfouissement des réseaux basse tension, haute tension, éclairage public, communications électroniques et fibres optiques à l'usage des collectivités adhérentes au SDESM » (annexe n°5)

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Il est par ailleurs rappelé que l'absence de vote d'un budget primitif annuel à la date de réception d'un titre de recettes ne suspend pas ce délai de 30 jours. En effet, la collectivité doit, conformément au principe de sincérité budgétaire, prévoir des restes à réaliser correspondant aux sommes engagées non mandatées au 31 décembre de l'année précédente. La collectivité peut également délibérer afin de prendre les dépenses d'investissement de l'année précédente dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent. Cette délibération doit être adoptée avant le 31 décembre.

Conformément à l'article 7 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012, la collectivité s'engage à signer un état de restes à réaliser pour cette opération, dans l'hypothèse où celle-ci se déroulerait sur 2 exercices comptables.

En cas de retard de paiement, et sans autre formalité, le SDESM dispose de la possibilité de prononcer l'ajournement des travaux jusqu'au paiement des sommes requises. Tous les frais liés à la décision d'ajournement, directs et indirects, sont intégralement supportés par la collectivité et lui sont refacturés.

En cas de persévérance dans le retard de paiement, et après mise en demeure restée sans effet, le SDESM dispose de la possibilité de prononcer la résiliation unilatérale de la convention. Dans cette hypothèse, tous les frais de résiliation, les frais avancés et les frais de remise en état du chantier, sont intégralement supportés par la collectivité et lui sont refacturés.

Article 7 : Certificats d'Economie d'Energie

Lorsque les travaux sur le réseau éclairage public ouvrent droit à la délivrance de certificats d'économie d'énergie (CEE), la collectivité renonce, dans le cadre de cette opération, au bénéfice des CEE. Le SDESM présentera l'ensemble de l'opération pour l'obtention des CEE et gardera le bénéfice de la vente des CEE auprès des obligés.

Une convention est signée préalablement entre la collectivité et le SDESM, dans laquelle il est disposé expressément que la collectivité renonce au bénéfice des CEE et transfère ce droit au SDESM.

Article 8 : Vérification technique et réception des ouvrages

A la fin des travaux, le SDESM procède aux opérations préalables à la réception, dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de la réception de l'avis de fin de travaux de l'entreprise. La collectivité est invitée aux opérations préalables, et remet un avis consigné au procès-verbal.

La réception des travaux est prononcée par le SDESM A l'issue de la réalisation des opérations de réception, chaque partie reçoit les ouvrages réalisés pour son compte.

Si la réception est prononcée avec réserves, le SDESM reste compétent pour la reprise des non-conformités constatées sur les ouvrages jusqu'aux termes de la levée des réserves.

Le SDESM reste compétent pour toute réserve signalée durant la garantie de parfait achèvement des travaux.

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Article 9 : Résiliation

La convention peut être unilatéralement résiliée par l'une ou l'autre des parties.

Toute décision de résiliation fait l'objet d'une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autre partie.

Dans l'hypothèse d'une résiliation prononcée par la collectivité, tous les frais avancés par le SDESM, et notamment les frais d'étude et de diagnostics, sont supportés et sont intégralement refacturés à la collectivité.

Conformément à l'article 6, en cas de persévérance dans le retard de paiement, et après mise en demeure restée sans effet, le SDESM dispose de la possibilité de prononcer la résiliation unilatérale de la convention. Dans cette hypothèse, tous les frais de résiliation, les frais avancés et les frais de remise en état du chantier, sont intégralement supportés par la collectivité et lui sont refacturés.

La résiliation définitive de la convention n'intervient qu'après règlement de l'ensemble des sommes requises par le SDESM.

Article 10 : Modification de la convention

La convention peut être modifiée par avenant, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

La convention fait obligatoirement l'objet d'un avenant dans les cas suivants :

- présence d'amiante justifiant l'augmentation du montant estimatif des travaux
- travaux supplémentaires non prévus justifiant l'augmentation du montant estimatif des travaux
- modification du montant réel des travaux de plus de 10% par rapport au montant estimatif
- report de l'exécution des travaux à l'année N+1 – quelle que soit la cause du report

Article 11 : Litiges

Les parties s'engagent à tenter de régler à l'amiable tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution et des suites de la présente convention.

A défaut de règlement amiable dans un délai raisonnable, le litige est porté, à la diligence de l'une ou l'autre partie, devant le tribunal administratif de Melun : 43, rue du Général de Gaulle - Case postale n° 8630 -77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 Télécopie : 01 60 56 66 10.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

Fait à La Rochette, le
Le président du SDESM,

LE MÉE SUR SEINE , le
Le représentant de la collectivité,

Signature

Signature

- Annexe n°1 : Convention cadre applicable
- Annexe n°2 : Plan de financement
- Annexe n°3 : Charte de l'éclairage public
- Annexe n°4 : Répartition des coûts avant travaux
- Annexe n°5 :Fiche pratique du 21 novembre 2016

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022



CONVENTION CADRE LOCALE POUR LA MISE EN SOUTERRAIN DES RESEAUX AERIENS DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES D'ORANGE ETABLIS SUR SUPPORTS COMMUNS AVEC LES RESEAUX PUBLICS AERIENS DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE SOUS DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE

Entre :

Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM), syndicat mixte identifié au SIREN sous le numéro 200 041 309, exerçant, au sens du IV de l'article L. 2224-31 du Code général des collectivités territoriales, l'autorité concédante organisatrice de la distribution publique d'électricité sur le territoire des communes membres au titre de cette compétence transférée, représenté par Monsieur Pierre YVROUD, Président du SDESM, domicilié pour les présentes en son siège 1 rue Claude Bernard 77000 La Rochette, autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération n° 33 du comité syndical en date du 9 avril 2019

ci-après dénommé « **SDESM** »,

d'une part,

Et

Orange, société anonyme au capital de 10 640 226 396 euros, dont le siège social est situé 78 rue Olivier de Serres, 75505 Paris cedex 15, immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 380 129 866, représentée par Monsieur Philippe LAPLANE, Directeur de l'Unité de Pilotage Réseau Ile-de-France (UPR IDF), domiciliée pour les présentes en son Unité 110 rue Édouard Vaillant 94800 Villejuif,

ci-après dénommé « **Orange** »

d'autre part,

collectivement dénommés « **les Parties** »

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Préambule

La Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régie (FNCCR), l'Association des Maires de France (AMF) et Orange, ayant constaté la nécessité, pour les enfouissements coordonnés de réseaux existants, de mettre en place un dispositif national rationnel et efficace dans sa mise en œuvre afin de réduire les coûts de gestion, ont signé le 30 janvier 2012 un accord national visant à répondre à cet objectif dans le cadre fixé par l'article L.2224-35 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Par cette convention, les Parties souhaitent, dans le cadre de l'accord national ci-dessus, harmoniser les pratiques en définissant les modalités selon lesquelles est traitée l'insertion des réseaux électroniques sur le territoire des communes d'Ile-de-France adhérentes au SDESM.

Compte tenu de l'étroite imbrication entre les travaux de génie civil nécessités par le projet de dissimulation des réseaux de distribution électrique du SDESM et ceux afférents au déplacement en souterrain du réseau aérien de communications électroniques d'Orange, celle-ci délègue au SDESM sous forme d'un mandat, la maîtrise d'ouvrage des études de génie civil et des travaux de dissimulation de ses équipements de communications électroniques. Les études de câblage la validation des études de génie civil et la réception des travaux de génie civil et de câblage sont à la main d'Orange.

L'exécution des travaux est précédée d'un accord des Parties sur les coûts unitaires de matériels et de main-d'œuvre.

IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 0 - DEFINITIONS

Les définitions suivantes sont retenues au sens de la présente Convention :

- Le terme « d'effacement » s'entend de la mise en souterrain des câblages de communications électroniques se situant sur appuis appartenant à Orange et non sur appuis communs.
- Le terme « appui commun » désigne le « support de ligne aérienne d'un réseau public de distribution d'électricité » sur lequel est également établi le réseau de communications électroniques ;
- Le terme « enfouissement » s'entend de la mise en souterrain des ouvrages électriques et de communications électroniques ou, si les Parties en conviennent, de leur dissimulation par pose sur façades, les tracés retenus devant dans ce cas permettre la suppression de toutes les traversées de voirie en aérien ;
- Le terme « Opération » désigne le projet d'enfouissement des réseaux de distribution publique d'électricité sur le territoire de la Collectivité. Cette Opération fait l'objet de la signature d'une convention particulière en annexes de la présente Convention ;
- En cas de mise en souterrain, les travaux d'enfouissement comportent la réalisation d'un « ouvrage souterrain commun », constitué de la tranchée commune et, éventuellement, « d'Infrastructures communes de Génie Civil » (égouts, galeries, (réservations, fonçages...) substitués par endroits à la tranchée commune ;
- La « tranchée aménagée » s'entend de la partie de la tranchée commune de l'ouvrage souterrain commun, destinée à recevoir les équipements de communications électroniques, dont l'aménagement comprend notamment le grillage avertisseur et dont le schéma figure en annexe 2 à la présente convention ;
- Les « équipements de communications électroniques » comprennent les câbles et éléments strictement nécessaires à leur raccordement ;
- Les « installations de communications électroniques » visées dans la présente Convention désignent les fourreaux, les chambres de tirage y compris leurs cadres et trappes standards, les bornes de raccordement destinées à recevoir le câblage de communications électroniques. Elles ne comprennent pas le câblage et ses accessoires.
- Collectivité : personne publique sur le territoire de laquelle se situe l'Opération d'enfouissement

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet :

- d'organiser les relations entre les Parties pour la mise en œuvre des dispositions de l'article L.2224-35 du CGCT sur le territoire des communes d'Ile-de-France membres du SDESM ayant transféré au SDESM leur compétence d'autorité organisatrice de la distribution publique d'électricité,
- et de définir les modalités selon lesquelles le SDESM assure au nom d'Orange la délégation de maîtrise d'ouvrage des travaux de dissimulation des équipements de communications électroniques de l'Opérateur.

Conformément à l'accord national du 30 janvier 2012, le régime de propriété des installations de communications électroniques peut être négocié entre Orange et la commune selon **deux options A et B**.

Une convention locale particulière sera établie entre le SDESM et Orange selon les modalités de la présente Convention. La convention particulière qui figure en annexe de la présente Convention formalisera le choix de l'option A ou B.

Dans le cas de l'option A portant attribution à la Collectivité de la propriété des Installations souterraines de communications électroniques, Orange dispose alors d'un droit d'usage pour rétablir ses Equipements de communications électroniques existants, et s'acquitte du prix de location des Installations de communications électroniques mises à sa disposition.

La convention particulière détaillera les contributions financières et les modalités de financement respectives,

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS RELEVANT DE LA MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE

La mission du SDESM en qualité de délégataire portera sur l'accomplissement des tâches suivantes dans le cadre du champ d'application décrit à l'article 1 :

- 1°) Exécution des travaux visés aux articles « Travaux de génie civil » et « Travaux de câblage » dans les conditions respectueuses des exigences techniques d'Orange sur la base des CCTP 1593 et 1596 d'Orange et des points de vigilance définis par Orange dans le Guide pratique (Annexe 5)
- 2°) Le SDESM prend soin de porter à connaissance et d'exiger l'application de cette convention à tous ses représentants ;
- 3°) Mise en place de revues de projet et réunions de suivi ;
- 4°) L'établissement des Plans de Préventions de Sécurité et de Protection de la Santé seront communiqués à Orange à sa demande pour vérification ;
- 5°) Suivi des différents contrats de prestations et paiement des prestataires.
- 6°) Gestion administrative de l'Opération, notamment des demandes d'autorisation administratives auprès des gestionnaires de voiries et occupants du domaine public routier ;
- 7°) Gestion comptable et paiement des prestations;
- 8°) Assistance d'Orange pendant toute l'année de parfait achèvement dans les conditions de l'article 1792-6 du Code civil
- 9°) Éventuellement action en justice : litige avec le maître d'œuvre, les entrepreneurs et fournisseurs intervenant dans l'Opération
- 10°) Fourniture du Dossier des Ouvrages Exécutés Orange à l'avancement (Annexe 5, 6 et 7)

Le SDESM en tant que maître d'ouvrage délégué devra rendre compte de l'exécution de ses missions à Orange en qualité de maître d'ouvrage des travaux de dissimulation de ses Equipements. Elle concerne l'exécution des travaux des installations de génie civil, du tirage et du raccordement de nouveaux câbles dans les Installations de communications électroniques ainsi que la reprise en souterrain ou en façade des installations des clients concernés. La dépose des appuis appartenant à Orange est également concernée.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS D'ORANGE EN QUALITE DE MAITRE D'OUVRAGE

Dans le cadre des opérations réalisées par le SDESM pour le compte d'Orange, Orange en tant que maitre d'ouvrage déléguant a en charge :

1°) la réalisation des prestations d'études et d'ingénierie des Equipements de communications électroniques.

2°) Validation du projet final relatif aux Installations de génie civil (IGC).

3°) Réception des IGC réalisées ou modifiées sous maitrise d'ouvrage déléguée au SDESM dans les conditions définies à l'Article « Réception des travaux »

4°) Réception des Equipements de communications électroniques réalisés ou modifiées sous maitrise d'ouvrage déléguée au SDESM.

ARTICLE 4 – CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à considérer comme confidentiels tous les documents, informations et données, quel qu'en soit le support, qu'elles échangent à l'occasion de l'exécution de la présente Convention. Elles s'interdisent de les communiquer ou de les divulguer à des tiers pour quelques raisons que ce soit, sans l'accord préalable et écrit de la partie concernée.

Le SDESM, en qualité de maitre d'ouvrage délégué, s'engage d'une part, à informer les personnes qui auront pour mission l'exécution de la présente Convention, dont le nombre devra être nécessairement limité, de la confidentialité à laquelle sont soumis les plans appartenant à Orange et d'autre part, à prendre toute mesure permettant de préserver la confidentialité des documents échangés.

La présente clause continuera à s'appliquer pendant un délai de trois (3) ans après l'expiration de cette Convention ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 5 – DESIGNATION DES TRAVAUX

Les travaux concernés réalisés en conformité avec les normes en vigueur, porteront sur les ouvrages répondant aux conditions suivantes :

Les travaux d'enfouissement portent sur les lignes de réseau aérien et sur les lignes terminales de communications électroniques. Celles-ci ne sont pas nécessairement disposées sur des supports communs au réseau d'électricité. Pour chaque chantier, il peut exister des supports spécifiques aux lignes des réseaux ou aux lignes de branchement ou terminales.

L'opportunité des chantiers envisagés est du seul ressort du SDESM.

ARTICLE 6 – CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La Convention s'applique aux travaux nécessaires, sur le domaine public routier et privé de la Collectivité et également sur les propriétés privées (à l'exception des parties privatives intérieures aux immeubles) à l'enfouissement des installations et équipements de communications électroniques, dans le respect des dispositions du code des postes et communications électroniques, des règles techniques en vigueur et notamment des règles d'hygiène et sécurité, et des spécifications de matériel.

ARTICLE 7 – PROGRAMMATION ET CALENDRIER

Orange souhaitant disposer d'une certaine visibilité sur ces engagements futurs, le SDESM l'informe chaque année, à partir de juin de l'année N-1, du programme prévisionnel de l'année N en indiquant, au minimum, la commune sur laquelle porte l'opération, le nom de la rue et la longueur de lignes à enfouir.

Pour une meilleure gestion des ressources nécessaires à ces travaux par Orange, ce programme ne pourra pas excéder 26 km annuel de linéaire d'enfouissement (corps de rue).

Le SDESM et Orange établissent un projet de calendrier de référence des réalisations des travaux d'enfouissement. Ce planning tient compte des contraintes des chantiers concomitants.

Un accord local par opération de mise en souterrain du réseau de communications électroniques sera passé entre les Parties, en exécution de la présente Convention, pour confirmer la nature et l'attendue des travaux et fixer le montant total TTC supporté par Orange.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

ARTICLE 8 –TRAVAUX DE GENIE-CIVIL

8-1 Etudes

Le SDESM assure les prestations d'études relatives aux travaux de génie civil.

Le SDESM fournit à Orange :

- la confirmation des travaux d'enfouissement à exécuter,
- un plan indiquant la zone exacte des travaux sur le modèle de l'Annexe 4
- un planning prévisionnel des travaux.

Orange est associée, pour les ouvrages la concernant, au choix de l'itinéraire des réseaux posés en coordination, et de la capacité des ouvrages souterrains communs. Orange renvoie au SDESM, sous un délai de 2 mois, l'esquisse GC spécifiant le tracé des Installations après prise en compte de ses contraintes propres (y compris la reprise en souterrain des lignes terminales), le nombre d'Installations prévues pour lui-même, les implantations de principe des bornes de raccordement, des chambres et la position estimative des adductions vers les domaines privés.

Le SDESM exécute les études d'ingénierie et de génie civil relatives à la réalisation des Installations. Ces études sont adressées à Orange pour remarques éventuelles et validation du projet final dans un délai de 15 jours.

Le SDESM fait son affaire de la mise en œuvre des prescriptions du Code du travail, relatives à la prévention des risques et à la sécurité sur le chantier et de leur observation par les entreprises intervenantes.

8-2 Exécution des travaux

Le SDESM est maître d'ouvrage des travaux relatifs à la tranchée aménagée, nécessaires au transfert en souterrain des Equipements. Ces travaux comprennent notamment :

- l'ouverture de la tranchée (démolition des revêtements, terrassement, déblayage, étayage éventuel, aménagement du fond de fouille),
- la fermeture de la tranchée (remblayage, dispositif avertisseur, compactage),
- la réfection des revêtements (provisoires et/ou définitifs),
- l'installation et la maintenance des équipements annexes (barrièrage, clôture, signalisation, balisage, dépôt de matériels, baraquements,...).

Le SDESM est également maître d'ouvrage des Infrastructures communes de Génie Civil éventuelles (galeries techniques, réservations, fonçages, ouvrages d'art) en complément de la tranchée commune.

Orange crée les Installations propres à ses lignes de réseaux et lignes terminales en domaine public routier. A cette fin, il désigne le SDESM pour assurer en son nom les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée afférentes à la pose de ces installations de communications électroniques dans la tranchée aménagée en domaine public.

Le SDESM assure en domaines privés la pose des Installations nécessaires à la reprise en souterrain des câbles des clients concernés.

Le SDESM fait son affaire de la dépose, de l'enlèvement et des appuis communs abandonnés suivant les procédures décrites en annexes 8 à 11.

8-3 Réception des Installations

Orange (ou son représentant dûment mandaté) est invité aux réunions de chantier, et dispose d'un droit d'accès permanent sur les chantiers d'implantation des Installations Leur vérification technique est effectuée selon le processus suivant :

-Sur demande de l'entreprise mandatée par le SDESM pour réaliser les travaux, adressée à Orange par courrier ou courriel, Orange procède à la vérification des Installations réservées à ses propres besoins, sous réserve de la réalisation préalable par l'entreprise mandatée par le SDESM des essais d'alvéoles et de la remise des plans projets comportant les cotes d'implantation et les annotations de chantier (plan géoréférencé du récolement) relatives auxdites installations de communications électroniques.

A la suite de cette vérification, Orange remet à l'entreprise mandatée par le SDESM un certificat de conformité des Installations (annexes 6&7).

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Lors de la vérification, des réserves peuvent être constatées par Orange. Elles devront être levées préalablement à une seconde vérification technique organisée dans un nouveau délai spécifié, mais ne pouvant excéder les 15 jours calendaires qui suivent. Le coût de reprise des malfaçons ne saurait être imputable à Orange.

La réception sans réserves des Installations est un préalable à la réalisation des travaux de câblage

ARTICLE 9 – TRAVAUX DE CABLAGE

En préambule, il est rappelé qu'Orange conserve la réalisation des prestations d'études et d'ingénierie de ses Equipements relatives à la réalisation du câblage en domaine public et à la reprise en souterrain ou en façade des câblages des clients concernés.

Les travaux de câblage sont réalisés conformément au projet établi par Orange et aux dispositions contenues dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (annexe 5).

Les consignes relatives aux travaux de raccordement figurant dans l'étude câblage d'Orange devront être strictement respectées.

Le SDESM s'assure que l'entreprise retenue chargée des travaux sur le réseau d'Orange possède les compétences requises et dispose de l'information complète concernant les conditions d'exécution des travaux.

Le SDESM fait exécuter par l'entreprise les travaux suivants :

- le tirage et le raccordement des nouveaux câbles dans les Installations;
- la reprise en souterrain ou en façade des Installations des clients concernés (dans l'hypothèse d'une reprise en façade, le SDESM s'engage à obtenir des propriétaires les conventions de servitude et à les transmettre à Orange). Elle nécessitera le raccordement des nouveaux câbles souterrains avec les câbles existants en domaine privé ;
- la dépose et l'enlèvement des appuis abandonnés par Orange et lui appartenant. Les appuis déposés sont ensuite transportés sur un lieu de dépôt prévu à cet effet. Par ailleurs la restitution des câbles et appuis déposés doit se conformer à la procédure de tri des déchets en place chez Orange (annexes 9 à 11).

En cas de malfaçons constatées, le coût de reprise des malfaçons ne saurait être imputable à Orange. Le SDESM s'engage à faire procéder, dans des délais compatibles avec la qualité de service due aux clients d'Orange, la réparation nécessaire des désordres apparus.

9-1 Documentation avant travaux

Orange s'engage à fournir les documents utiles à chacune des opérations de mise en souterrain du réseau de communications électroniques retenues, notamment la liste des branchements à reprendre figurant dans les études (annexe 5).

9-2 Exécution des travaux

Dès que la conformité des Installations est acquise par Le SDESM, conformément à la présente Convention, l'entreprise mandatée par le SDESM entreprend les travaux de mise en œuvre des câbles de communications électroniques et de leurs accessoires.

Il n'y a pas de vérification systématisée. Cependant Orange pendant ou après travaux, se réserve le droit d'effectuer des contrôles inopinés.

Orange sera destinataire des comptes rendus de réunions de chantier. La dépose des anciens câbles et des poteaux abandonnés ne pourra excéder 30 jours calendaires à partir de la délivrance du certificat de conformité selon l'importance du chantier, sauf cas de force majeure dûment justifié.

9-3 Matériels de câblage, outillage et appareils de mesure

Les entreprises mandatées par le SDESM s'approvisionnent en matériel par leurs propres moyens, sous certaines conditions, à savoir :

- l'utilisation d'un tel matériel peut être contrôlée par Orange ;

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Orange se réserve le droit de refuser tout matériel qui ne présenterait pas des garanties de qualité similaires à celles relatives aux achats effectués auprès de son propre fournisseur national ;

9-4 Documentation pendant travaux

En raison des contraintes fortes supportées par Orange (notamment sur la qualité de service), le SDESM a une obligation de résultat quant à la transmission des informations ayant un rapport direct sur les constitutions techniques de raccordement des clients.

En cas de modifications apportées aux documents qui ont été transmis par Orange, le SDESM ou son représentant devra les transmettre « au fil de l'eau » à Orange.

9-5 Réception et conformité des travaux réalisés

Orange (son sous-traitant ou son représentant) est invitée aux réunions de chantier, et dispose d'un droit d'accès permanent sur les chantiers réalisés sous la maîtrise d'ouvrage déléguée au SDESM.

Leur vérification technique, qui peut être réalisée par tranche, est effectuée selon le processus suivant :

- sur demande de l'entreprise mandatée par le SDESM pour réaliser les travaux, adressée à Orange par courriel, celui-ci procède à la vérification des Equipements, sous réserve de la remise des plans de récolement géoréférencé;
- à la suite de cette vérification, Orange remet à l'entreprise un certificat de conformité des Equipements;
- la date de la vérification technique doit être arrêté dans un délai de 15 jours après la demande formalisée par l'entreprise à Orange;
- lors de la vérification, des réserves peuvent être formulées par Orange. Elles devront être levées préalablement à une seconde vérification technique organisée dans un nouveau délai spécifié, mais ne pouvant excéder les 15 jours calendaires qui suivent.
- À défaut, le certificat de conformité sera émis avec réserves qui devront être levées à l'achèvement complet de l'enfouissement des réseaux.

9-6 Dossier de récolement – Documentation après travaux

Le SDESM s'engage à remettre rapidement à l'Opérateur, dans un délai qui ne pourra dépasser 30 jours calendaires après la fin de la réalisation des travaux, les documentations relatives aux travaux de câblage suivantes :

- le plan itinéraire indiquant la pose et la dépose d'artère aérienne et (ou) souterraine ;
- le schéma de câblage ;

En ce qui concerne les fiches descriptives :

- fiches de mutations d'abonnés réalisées ;
- fiches PC complétées (long, calibre, résistance, type PC, RP et Sécurisation, description technique, zone influence etc.) ;
- fiches Gespot :
 - une fiche indiquant tous les N° de poteaux déposés et le lieu de restitution
 - une fiche pour chaque poteau implanté et à compléter (coordonnées GPS du poteau etc...) (n° poteau donné lors de l'approbation du projet par Orange)
 - fiché technique de prise de terre
 - fiche de mesure de câbles.

Tous les documents doivent être annotés en cas de modifications ou non. Dans ce cas, les documents doivent être annotés comme « conforme au projet ».

ARTICLE 10 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans cette Convention, des données à caractère personnelles sont collectées et traitées par les parties. Les dispositions relatives à leur protection et leur sécurité sont décrites en Annexe 13.

Durant l'exécution de la Convention, le SDESM s'engage à définir puis mettre en place et maintenir des dispositions et des processus opérationnels qui permettent :

- d'organiser la sécurité du SI, des données, des locaux,
- de prévenir les fraudes,
- de réagir en cas d'incident et de crise,

Conformément aux exigences et aux niveaux de service spécifiés par Orange et aux règles de l'art.

Ces dispositions et processus constituent le Système de Management de la Sécurité des SI et sont décrits dans un plan d'assurance sécurité (PAS) en Annexe 13.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS FINANCIERES

11-1 Principe de financement

En tant que délégataire, le SDESM devra être indemnisé pour son activité en propre de maitre d'ouvrage délégué selon les missions décrites à l'article 2.

Par ailleurs, Orange versera une participation calculée sur la base du Bordereau de prix Unitaire en annexe 3, et définie dans la convention particulière. Elle correspond au paiement des prestations et fournitures préfinancées et payées par le SDESM pour la réalisation des travaux de génie civil et de câblage des communications électroniques.

Justificatifs des travaux exécutés par le SDESM pour le compte d'Orange :

Après réception des ouvrages par Orange, un compte-rendu du mandat, faisant état du montant hors taxe et de la TVA afférente à ces travaux acquittés, sera adressé par le SDESM à Orange qui procédera à son règlement dans les délais et selon les modalités réglementaires en vigueur. Ce compte-rendu devra être accompagné des certificats de conformités.

D'autre part, le SDESM adressera à Orange un avis de recette avec TVA concernant la prestation de mandat.

11-3 Répartition de la charge financière selon les options A et B

La répartition de la charge financière selon les options A ou B figurent en Annexes 1 et 2.

11.4 Modalités de paiement

A réception par Orange du titre de recette émis par le SDESM, Orange procédera au paiement dans le délai de 30 jours suivant la date d'envoi du titre de recette par virement bancaire.

En cas de désaccord sur le montant du titre, Orange fera part de sa contestation par l'envoi d'une demande préalable.

Le titre de recette devra impérativement contenir le numéro de la convention particulière signée entre Orange, et le SDESM et, en complément si possible, l'adresse de l'Opération d'enfouissement (nom de la rue et Commune).

ARTICLE 12 – PROPRIETE

12-1 Propriété des Installations

Les installations de communications électroniques réalisées et réceptionnées dans le cadre de la présente Convention sur le domaine public sont la propriété :

- de la Commune dans le cadre de l'option A qui en assure l'exploitation et la maintenance entretien et renouvellement;
- d'Orange dans le cadre de l'option B qui en assure aussi l'exploitation et la maintenance entretien et renouvellement;

12-2 Propriété du câblage

Orange reste propriétaire du câblage et à ce titre en assume l'exploitation et la maintenance.

ARTICLE 13 – ABSENCE D'ENFOUISSEMENT SIMULTANE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'hypothèse où par exception il serait décidé par le SDESM, en lien avec la Collectivité sur le territoire de laquelle l'Opération est envisagée, de ne pas procéder aux enfouissements des réseaux de communications électroniques ayant pour appui commun des réseaux aériens de distribution d'électricité, il sera procédé par Orange, à ses frais, au maintien des réseaux de communications électroniques en aérien, sur des supports bois.

Orange fera par ailleurs son affaire de la reprise de branchements afférents. Le SDESM fera son affaire avec la collectivité de l'octroi des permissions de voirie. Le SDESM en informera Orange au plus tard lors de l'engagement de l'étude de maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 14 - SUIVI DE L'EXECUTION DE LA PRESENTE CONVENTION

Un comité de suivi se rencontrera tous les 3 mois pour :

- évaluer les adaptations apportées au programme d'opérations,
- ajuster le contenu des spécifications techniques applicables,
- définir les ajustements devant être apportés à la présente Convention.

ARTICLE 15 – DUREE

Cette Convention prend effet à compter de la date de signature des Parties pour une durée d'un (1) an. Elle liera les Parties jusqu'au terme de la garantie de parfait achèvement pour les chantiers réalisés.

Sous réserve que l'exécution de la présente Convention convienne aux Parties, celle-ci pourra le cas échéant être renouvelée tacitement pour des périodes successives d'un (1) an chacune, sauf avis de non-renouvellement notifié par l'une des Parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception un (1) mois au moins avant l'expiration de la période en cours, en ce compris la première; la dénonciation intervenant sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 16- RESILIATION :

En cas de manquement à l'une de ses obligations au titre de la présente Convention, les Parties pourront résilier la Convention moyennant le respect d'un préavis de trois (3) mois.

En cas de changement de stratégie qui aurait pour conséquence de modifier la cause de la Convention, les Parties se réservent la possibilité de ne pas renouveler la Convention.

ARTICLE 17 – LITIGES ET JURIDICTION

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

À défaut de règlement amiable, toute contestation sur l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention sera portée devant la juridiction compétente.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

La présente Convention comporte les annexes suivantes ayant valeur contractuelle :

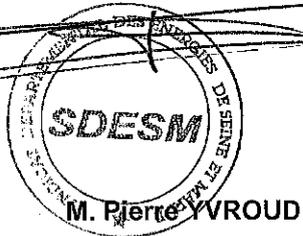
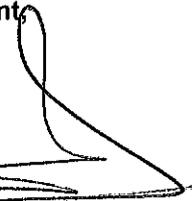
- Annexe 1 : Convention particulière option A
- Annexe 2 : Convention particulière option B
- Annexe 3 : Bordereau de prix unitaires
- Annexe 4 : Demande de pré études à Orange
- Annexe 5 : Guide pratique d'ingénierie des travaux de génie civil et de câblage (basé sur les CCTP 1593 et 1596 d'Orange)
- Annexe 6 : Certificat de Conformité génie civil
- Annexe 7 : Certificat de Conformité câblage
- Annexe 8 : Bordereau de Dépôt poteaux et câbles
- Annexe 9 : Procédure gestion des déchets poteaux bois et métal UI Ile-de-France Centre et UI Porte de Paris
- Annexe 10 : Procédure gestion de la dépose câble standard UI Ile-de-France Centre et UI Porte de Paris
- Annexe 11 : Bon de suivi des déchets
- Annexe 12 : Procédure enfouissement Orange SDESM
- Annexe 13 : Données à caractère personnel et sécurité

Fait en deux exemplaires originaux à Paris,

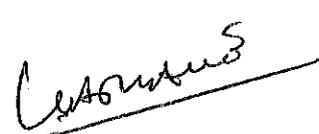
le 17/04/2019

Pour le SDESM
Le Président,

Pour Orange
Le Directeur de l'Unité Pilotage Réseau IdF



M. Pierre YVROUD



M. Philippe LAPLANE

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Annexe 2



Plan de financement

Réseaux	Montant en €HT des travaux	Montant en €TTC des travaux	Dépenses prévisionnelles commune		Financeurs		
			HT	TTC	SDESM	Commune	Autres recettes (Département....)
Réseau basse et/ ou haute tension	187 000,00	224 400,00	112 200,00		74 800,00	112 200,00	
Réseau éclairage public	140 244,17	168 293,00	140 244,17	168 293,00	0,00	168 293,00	
Réseau communications électroniques	164 828,33	197 794,00	164 828,33	197 794,00	0,00	197 794,00	
Réseau Coaxial (SFR)	66 508,33	79 810,00	66 508,33	79 810,00	0,00	79 810,00	
TOTAL	558 580,83	670 297,00	483 780,83	445 897,00	74 800,00	558 097,00	0,00

Accusé de réception en préfecture
 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE
 Date de télétransmission : 17/10/2022
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Le SDESM incite financièrement les communes afin de réaliser des économies d'énergie sur leur installation et de réduire les nuisances lumineuses. Les subventions définies par le Comité syndical sont attribuées aux communes, lors des opérations d'effacement de réseaux, de remplacement, de rénovation de point lumineux et de création de réseaux, à la condition impérative du respect des règles énoncées dans cette charte.

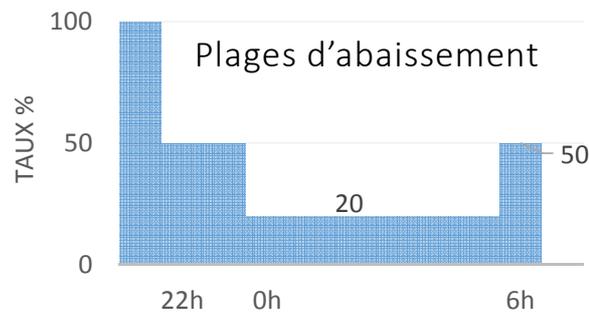
DOMAINES D'APPLICATION

- Les installations d'éclairage public sur les voies et espaces publics non fermés qui contribuent à la sécurité des déplacements et à la protection des personnes et des biens.
- Les organes de commande et de protections devront être accessibles sur le domaine public par les techniciens de maintenance.
- Les équipements à rénover de mises en valeur du patrimoine bâti et les éclairages extérieurs sportifs.
- Les mesures d'économies d'énergie.

LUMINAIRE

- Luminaires conformes à la norme EN 60598 (fabrication de luminaires), aux valeurs techniques (flux URL et code CEI 3) et éligibles aux Certificats d'Economie d'Energie.
- Les luminaires devront intégrer une protection contre les surtensions à minima de type parafoudre 6kV minimum ou bien logé en pied de mât (type 2) ou boîtier aérien (varistance).
- Système intelligent : les alimentations électroniques devront être communicantes avec la fonction DALI activée (Digital Adressable Lighting Interface). Les luminaires devront être câblés en 4 fils (phase, neutre et 2 fils DALI) en classe 2 et comportés au minimum 16 led (amplitude).
- Performance photométrique : l'éclairement est de l'ordre ponctuel pour un espace donné. Valeurs maximales : 35lm/m² en agglomération et 25lm/m² hors agglomération selon l'arrêté du 27/12/2018.
- Performance mécanique : verre plat ou vasque claire pour les continuités au respect des nuisances lumineuses. Bloc optique d'indice de protection IP66 et IK08 minimum.
- Dispositif sécuritaire « anti-chute » pour les toutes les lanternes et équipements suspendus. L'entreprise est libre de son choix concernant la provenance du matériel.
- Performance environnementale : enveloppe métallique et taux de recyclabilité >80%.
- Performance environnementale coefficient de lumière vers le ciel <4% à l'installation pour tous les luminaires, sauf sites protégés qui seront limités à 0% (site d'observation astronomique de Buthiers...).
- La température de couleur 3000K blanc chaud. Dans les sites protégés (PNRGF...), l'emploi de LED en 2200K, 2400K et 2700K sera proposée.

- Performance énergétique, alimentation électronique avec abaissement de puissance intégré ou déporté dite à gradation. Programmation à la demande ou par défaut :
 - De l'allumage jusqu'à 22h : 100% de la puissance nominale;
 - De 22h à minuit : 50% de la puissance nominale soit 35% de flux;
 - De minuit jusqu'à 6h : 20% de la puissance nominale soit 55% du flux;
 - De 6h jusqu'au lever du soleil : 50% de la puissance nominale.



Il est bon de rappeler que les systèmes d'abaissement ne peuvent pas fonctionner avec une extinction nocturne en amont.

- En option la détection de présence aura un mode veille, permettant d'adapter l'éclairage à l'activité et au besoin des usagers dans des espaces à mettre en sécurité où la fréquentation est faible ou ponctuelle.

SUPPORT

- Le matériel devra être conforme à la série de normes EN 40.
- Performance mécanique : emploi d'une semelle semi-rigide de réglage et d'isolation en caoutchouc synthétique. Emploi de la méthode contre écrou est tolérée si l'espace libre sous la semelle est comblé par du mortier sans retrait.

DISPOSITIF D'ÉCLAIRAGE AUTONOME OU COMMUNICANT :

- Ces dispositifs peuvent être envisagés après une étude préalable comparative à une solution souterraine (terrassément + câblage) ou aérienne (poteaux + câblage).
- En option la détection de présence aura un mode veille sur des installations d'éclairage dynamique, permettant d'adapter l'éclairage à l'activité et au besoin des usagers dans des espaces à mettre en sécurité où la fréquentation est faible ou ponctuelle.

BRANCHEMENT DE MOTIFS D'ILLUMINATION :

- Prise de courant standard ou connecteur avec protection différentielle et individuelle 30mA.
- Bornier IP2X de raccordement et protection avec fusible.

TABLEAU DE COMMANDE ÉLECTRIQUE :

- Conforme aux normes NF C 15-100, NF C 17-200, NF C 17 202, NF C 17 205 et NF C 17210.

L'installation devra être équipée :

- Par une protection différentielle générale sélective S 500mA, obligatoire si présence de mât métallique, avec emploi de départs souterrains protégés par disjoncteur courbe B 300mA Uniquement pour le réseau aérien, par une protection non différentielle générale avec emploi de départs protégés par coupe-circuit fusible g G.
- Horloge astronomique radio-synchronisée avec antenne GPS ou connectée.
- Parafoudre lors d'installation d'équipements à LED.
- Enveloppe métallique à deux compartiments composé d'un logement comptage et protection « ENEDIS » et d'une partie commande et protection « éclairage public ».
- Le compartiment « éclairage public » sera équipé d'une serrure type DENY intégrée à l'enveloppe.

RECYCLAGE DES DÉCHETS D'ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET ÉLECTRONIQUES :

L'entreprise intervenante se charge, auprès de l'éco-organisme agréé par les pouvoirs publics, d'éliminer des lampes usagées, d'organiser la collecte et le recyclage des lampes usagées, du matériel d'éclairage et du matériel électronique de sécurité et de régulation.

- Traçabilité des flux : fiche de suivi, certificat de recyclage...

IDENTIFICATION DES OUVRAGES (POINTS LUMINEUX ET ARMOIRES) :

- Géolocalisation et identification par étiquette du foyer lumineux.
- Pièces complémentaires à fournir dans le cas d'une commune disposant d'un plan communal d'identification (numérotation) des ouvrages :
 - Liste des foyers et des tableaux de commande comportant a minima les identifiants et les coordonnées de localisation ;
 - Plan de récolement informatique au format dessin : dgn, pdf. Echelle 200ème pour le réseau souterrain et 500ème pour le réseau aérien ;
 - En cas de modification du nombre de foyers ou du rayon d'action des tableaux : proposition d'identification des ouvrages créés ;
 - En cas de réutilisation du matériel déposé sur d'autres supports existants : liste des supports concernés (comportant a minima leurs adresses, ainsi que leurs identifiants s'ils existent).

TRAVAUX EXCLUS :

- Equipements d'éclairage de voies privées
- Equipement d'éclairage intérieur (possibilité d'aides grâce aux programmes CEP Conseil en Energie Partagé pilotés par le service Energie)
- Lampes de substitution à LED

NOTE : Dans une démarche de préservation de la biodiversité nocturne, de la santé et d'économie, la décision d'éteindre est une décision relevant du pouvoir de police du maire, elle doit s'accompagner des mesures de sécurité, d'information et de signalisation.

Accusé de réception en préfecture
07 21 17 02 83 10 20221013-2022DCM-10-230-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

éclairagepublic@sdesm.fr

DELIBERATION N° 2022-26

Objet de la délibération : **RÉPARTITION DES COÛTS LIÉS AUX PRESTATIONS PREALABLES AUX LANCEMENT DES MARCHES TRAVAUX (REPÉRAGES AMIANTE ET HYDROCARBURES AROMATIQUES POLYCYCLIQUES / LEVÉS TOPOGRAPHIQUES / INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES / COORDONNATEUR SÉCURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ**

Nombre de membres	
Composant le comité	85
Membres en exercice	84
Présents Physiques	26
Présents par visio-conférence	15
Votants	48
Dont pouvoirs	7

L'an deux mille vingt deux le 6 avril à 15 heures, les conseillers syndicaux désignés par les comités de territoires se sont réunis physiquement et par visioconférence au siège social du syndicat à La Rochette, suite à la convocation en date du 31 mars 2022 du président, Pierre Yvroud.

Membres du comité syndical présents physiquement :

Mme Bernadette BEAUVAIS, M. Francis CHESNE, M. Pascal MACHU, Mme Stéphanie AUZIAS, M. Michel BAZERBES, Mme Claire CAMIN, M. Jacques DELPORTE, M. Benoît BLANC, M. Christophe MARTINET, M. Francis OUDOT, Mme Isabelle PERIGAULT, M. Gabriel PLADYS, M. Christian POTEAU, M. Julien AGUIN, M. Jean-Paul ANGLADE, M. Philippe DOUCE, M. Michel GARD, M. Jean Daniel BEAUDI, M. Jacques ILLIEN, M. Alain RODRIGUEZ, M. Alain CHANTRAIT, M. Didier FENOUILLET, M. Claude BONICI, M. Michel LEGRAND, Mme Claude RAIMBOURG, M. Pierre YVROUD.

Date de la convocation	
31/03/2022	

Membres du comité syndical présents par visio-conférence :

M. Maxence GILLE, M. Philippe BAPTIST, M. Bruno BERTHINEAU, M. Laurent ROUDAUT, M. Gilles DURAND, M. Eric PIASECKI, M. Jean-Philippe POMMERET, M. Francis ROUSSET, M. Freddy BODIN, M. Michel DUBARRY, M. Gérard GENEVIEVE, Mme Laure LUCE, Mme Isabelle MIRAS, M. Jean-Pierre CORNELOUP, M. Patrick NOTTIN.

Date d'affichage	
11/04/2022	

Délégués représentés :

M. Dany ROUGERIE, donne pouvoir à M. Jacques DELPORTE,
M. Ikbal KHLAS, donne pouvoir à M. Christophe MARTINET,
M. Alban LANSSELLE, donne pouvoir à M. Christian POTEAU,
M. Manuel RIBEIROS MEDEIROS, donne pouvoir à M. Christian POTEAU,
M. Dominique BOSSE, donne pouvoir à M. Didier FENOUILLET,
M. Michael ROUSSEAU, donne pouvoir à Mme Claude RAIMBOURG,
M. Gilles ROSSIGNEUX, donne pouvoir à M. Pierre YVROUD.

Délégués excusés :

M. Jean-Louis BOUCHUT, M. Francis GUERRIER, M. Segundo COFRECES, M. Casimir CHEREAU, M. Frédéric MOREL, M. Pascal FOURNIER, M. Ali KAMECHE, Mme Marie-Charlotte NOUHAUD, M. François FORTIN, Mme Laure DEMAHIS-BALLOU, M. Pascal COUROYER, M. José GALLARDO, M. Achille HOURDÉ, M. Patrick MIKALEF, M. Rachid NEDATI, M. Georges THERRAULT, M. Xavier FERREIRA, M. Louis JACKSON, M. Eric GRIMONT, M. Daniel LECUYER, Mme Christelle AMABLE, M. Jean -Jacques BERNARD, M. Yves DELAYE, Mme Noëlle DESNOYERS, M. Christian SCHNELL, M. Christophe DUCHENE, M. Philippe FASSELER, M. Bernard MICHELOT, M. Anicet VESAIGNE, M. Benoît LOCART, M. Franck MARECHAL, M. Frédéric OBRINGER, Mme Cathy VEIL, M. Alexandre DENAMIEL, M. Laurent YONNET, M. Jean-Michel BELHOMME.

Secrétaire de séance : M. Didier FENOUILLET.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2022/DRCL/BLI/n°5 du 03 février 2022 portant modifications des statuts du syndicat départemental des énergies de Seine et Marne ;

Vu la délibération n°2014-140 du 16 septembre 2014 relative à l'application de la clé de répartition pour l'imputation du coût des investigations complémentaires pour les communes urbaines ;

Vu la délibération n°2014-141 du 16 septembre 2014 relative à l'application de la clé de répartition pour le coût des travaux en cas de présence d'amiante et/ou d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ;

Vu la délibération n°2017-25 du 28 mars 2017 relative à la répartition des coûts des investigations complémentaires ;
Considérant que des investigations complémentaires peuvent être réalisées sur des communes rurales et urbaines (recherche de réseaux sensibles, recherche de roches, ...),

Considérant l'obligation liée à la réglementation d'effectuer l'ensemble des prestations préalables auxancements des marchés de travaux, tels que l'analyse de recherche d'amiante et de HAP, les investigations complémentaires liées aux réseaux existants, la détection géophysique pour la roche, les levés topographiques, la mission de coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) et toutes les prestations requises avant travaux ;

Après en avoir délibéré,

Le Comité Syndical, à l'Unanimité des membres présents et représentés

DIT que les coûts d'analyse pour recherche d'amiante, de HAP, d'investigations complémentaires liées aux réseaux existants, de détection géophysique pour la roche, des levés topographiques, la mission CSPS et toutes les autres prestations éventuellement requises avant travaux seront répartis selon la clé de répartition suivante :

Cas de figure des réseaux concernés par les travaux	Réseaux enfouis	Répartition des coûts des prestations requises avant travaux
Cas n°1	Enfouissement réseau Basse Tension (BT)	BT 100%
Cas n°2	Enfouissement réseau Eclairage Public (EP)	EP 100%
Cas n°3	Enfouissement réseau Communications Electroniques (CE)	CE 100%
Cas n°4	Enfouissement réseau Haute Tension (HT)	HT 100%
Cas n°5	Enfouissement coordonnés réseaux BT et EP	BT 75% EP 25%
Cas n°6	Enfouissement coordonnés réseaux BT et HT	BT 50% HT 50%
Cas n°7	Enfouissement coordonnés réseaux BT et CE	BT 50% CE 50%
Cas n°8	Enfouissement coordonnés réseaux HT et EP	HT 75% EP 25%
Cas n°9	Enfouissement coordonnés réseaux EP et CE	EP 50% CE 50%
Cas n°10	Enfouissement coordonnés réseaux HT et CE	HT 50% CE 50%
Cas n°11	Enfouissement coordonnés réseaux BT et EP et HT	BT 43% EP 14% HT 43%
Cas n°12	Enfouissement coordonnés réseaux BT et EP et CE	BT 43% EP 14% CE 43%
Cas n°13	Enfouissement coordonnés réseaux BT et HT et CE	BT 33% HT 33% CE 34%
Cas n°14	Enfouissement coordonnés réseaux EP et HT et CE	HT 43% EP 14% CE 43%
Cas n°15	Enfouissement coordonnés réseaux CE et AC	CE 50% AC 50%
Cas n°16	Enfouissement coordonnés réseaux BT et EP et CE et AC	BT 30% EP 10% CE 30% AC 30%
Cas n°17	Enfouissement coordonnés réseaux BT et AC	BT 50% AC 50%
Cas n°18	Enfouissement coordonnés réseaux BT et EP et AC	BT 43% EP 14% AC 43%
Cas n°19	Enfouissement coordonnés réseaux BT et CE et AC	BT 33% CE 33% AC 34%

AC = autre cas

Le tableau de répartition ci-dessus est basé sur le protocole de coordination pour la construction des réseaux de décembre 1997 signé entre l'ANROC (Association Nationale des Régies de services publics et des Organismes constitués par les Collectivités locales), EDF et GDF, la FNCCR (Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies, France Télécom et le SPGENN (Syndicat Professionnel des Entreprises Gazières municipales et assimilées). La clef de répartition utilisée dans ce tableau permet de partager l'impact de chaque type de réseaux par opération et d'y appliquer nos règles de cofinancement approuvés par délibération du comité syndical.

DIT que les coûts de ces prestations seront intégralement à la charge de la collectivité dans le cas d'une annulation des travaux par la collectivité.

DIT que la présente délibération abroge les délibérations n°2014-140 et n°2014-141 du comité syndical du 16 septembre 2014 et n°2017-25 du comité syndical du 28 mars 2017 et ce à compter du caractère exécutoire de la présente délibération, et qu'elle est applicable pour les conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage signées à compter du 6 avril 2022.

AUTORISE le président à prendre tout acte ou mesure nécessaire à son application.

Propositions concernant les opérations comptables à respecter pour des travaux d'enfouissement des réseaux basse tension, haute tension, éclairage public, communications électroniques et fibres optiques à l'usage des communes adhérentes au SDESM.

L'objectif de cette fiche est de décrire les écritures comptables à effectuer par les communes dans le cadre de travaux d'enfouissement de ces 4 types de réseaux ainsi que et les règles liées au FCTVA et à la TVA.

I - RESEAU BASSE TENSION ET/OU HAUTE TENSION

Les travaux sont intégrés dans le patrimoine du SDESM.

La commune participe financièrement aux travaux pour un pourcentage hors taxe des travaux, selon la convention signée avec le SDESM.

Cette participation de la commune doit être considérée comme une subvention d'équipement et doit être comptabilisée à une subdivision du compte :

204.... : subventions d'équipement versées

FCTVA :

Les communes adhérentes au SDESM ne sont pas propriétaires du réseau. Elles ne peuvent donc prétendre au FCTVA. De plus la TVA est prise en charge par le SDESM.

II - RESEAU ECLAIRAGE PUBLIC

Les travaux d'enfouissement sont intégrés dans le patrimoine de la commune car cette dernière est propriétaire du réseau.

Pour les communes, les travaux d'éclairage public sont à comptabiliser au compte:

21534 – Réseaux d'électrification ou voire au compte autres réseaux 21538 selon le mode de comptabilisation adopté antérieurement par la collectivité,

FCTVA

Les travaux étant intégrés dans le patrimoine communal, ceux-ci sont bien éligibles au FCTVA.

III - RESEAU DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les communes, les sommes versées dans le cadre des réseaux de communications électroniques (frais de câblage et études réalisés par Orange) doivent être considérées comme des subventions d'équipement et doivent être comptabilisées aux subdivisions du compte:

2042- Subventions d'équipement aux personnes de droit privé

Cette participation des communes (frais de câblage et étude) a été supprimée à compter des chantiers de 2015. La partie communication électronique est en effet dorénavant réglée par le SDESM aux entreprises BTP (la tranchée, la pose des chambres et des fourreaux domaine privé et public et réfection de voirie)

- Pour les travaux de tranchée liés aux communications électroniques.

Les travaux de tranchée (la tranchée elle-même pour la partie concernant les communications électroniques) doivent être intégrés au **21538 - Autres réseaux** si la collectivité est propriétaire des fourreaux. Ce cas de figure se produit rarement au SDESM.

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Les travaux de tranchée (la tranchée elle-même pour la partie concernant les communications électroniques) doivent être intégrés au 2042... subvention d'équipement aux personnes de droit privé si la collectivité n'est pas propriétaire des fourreaux. C'est le cas le plus fréquent pour les communes du SDESM.

FCTVA

Pour l'instant, selon les termes de l'article 256 B du Code Général des Impôts, les opérations de télécommunications sont assujetties de plein droit à la TVA. La récupération de la TVA supportée à l'occasion des dépenses d'investissement s'effectue uniquement par la voie fiscale, que la collectivité exploite elle-même le service ou qu'elle choisisse de le déléguer.

Il en est ainsi pour les lignes téléphoniques lorsque les collectivités interviennent en qualité d'entrepreneur de travaux publics pour le compte de l'opérateur, ou bien lorsqu'à l'issue des travaux les collectivités deviennent propriétaires des fourreaux installés dans le sous-sol et les louent à l'opérateur. La location étant soumise sur option à la TVA, elle permet à la collectivité de déduire la TVA supportée en raison des travaux.

En effet, l'article R.1615-2 du Code Général des Collectivités Territoriales exclut du bénéfice du fonds de compensation de la TVA les dépenses concernant des immobilisations utilisées pour la réalisation d'opérations soumises à la TVA.

IV - RESEAU FIBRE OPTIQUE

Le déploiement en aérien et en sous-terrain est de la compétence de Seine et Marne numérique ou d'autres opérateurs pour les zones AMII (orange, SFR).

L'enfouissement de la fibre déployée en aérien est assimilé aux règles comptables des communications électroniques (comptes 21538 ou 2042)

V - OPERATIONS SOUS MANDAT

Lorsqu'une collectivité effectue des travaux pour le compte du SDESM (exemple trompe l'œil sur un poste de transformation), ces travaux doivent être enregistrés à une subdivision du compte 4581 (mandat) puis donner lieu à l'émission d'un titre d'un montant identique à une subdivision similaire du compte 4582.

Chaque opération est individualisée par une nouvelle subdivision du 4581 et 4582.

Les biens ne sont enregistrés dans un compte de la classe 2 que dans la seule comptabilité du SDESM.

Exemple : une commune réalise des travaux d'enfouissement de la basse tension (compétence du SDESM). Les dépenses afférentes à cet enfouissement seront payées au 4581XX puis donneront lieu à un titre au nom du SDESM au 4582XX. Le SDESM impute ces opérations en classe 2 dans son actif et la participation de la commune s'analyse comme une subvention comptabilisée au compte 204,

Nota Bene : ces éléments sont généraux et doivent être analysés en fonction de la convention signée entre les parties.

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-230-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13/10/2022

Date de transmission de la convocation : 7 octobre 2022

Date d'affichage : 7 octobre 2022 - Nombre de conseillers : En exercice : 35

Présents : 35 - Excusés représentés : 4 - Excusé non représenté : 0 - Absent : 0 - Votants : 35

VOTE : A l'unanimité - Pour : 35 - Contre : - Abstention :

L'an deux-mille-vingt-deux, le jeudi 13 octobre 2022 à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune du Mée-sur-Seine, s'est réuni à l'Hôtel de Ville (Salle du Conseil Municipal), 555 route de Boissise, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Franck VERNIN, Maire.

Etaient présents : M. Franck VERNIN, M. Serge DURAND, Mme Jocelyne BAK, M. Christian QUILLAY, Mme Ouda BERRADIA, M. Denis DIDIERLAURENT, Mme Nadia DIOP, M. Christian GENET, Mme Stéphanie GUY, M. Hamza ELHIYANI, M. Georges AURICOSTE, M. Charles LEFRANC, Mme Michèle EULER, Mme Julienne TCHAYE, M. Taoufik BENTEJ, Mme Laure HALLASSOU, Mme Sylvie RIGALT, Mme Sophie IMOUZOU, M. Fabien FOSSE, M. Benoît BATON, Mme Maxelle THEVENIN, Mme Maggy PIRET, Mme Lidwine SCHYNKEL, Mme Sophie GUILLOT, M. Renaud POIREL, M. Denis GRIVALLIERS, M. Robert SAMYN, M. Jean-Paul DELOURME, M. Jean-Pierre GUERIN, Mme Nathalie DAUVERGNE-JOVIN, M. M. Angélique DECROS

Etaient excusés représentés : M. DESART avait donné pouvoir à Mme DIOP, M. TOUNKARA à M. VERNIN, Mme ROUBERTIE à Mme DAUVERGNE-JOVIN, Mme GUÉZODJÉ à M. SAMYN

A été nommée secrétaire de séance : Mme Sophie IMOUZOU

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Seine-et-Marne le : **17 OCT. 2022**
Et Publication du : **18 OCT. 2022**

N° : 2022DCM-10-240

Objet : Cessions de biens mobiliers inutilisés par vente aux enchères via le service des domaines de l'Etat « encheres-domaine.gouv.fr »

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment en son article L. 2121-29
- Vu les conditions générales de ventes mobilières des domaines, ci-annexées,
- Vu la liste des biens mobiliers comprenant notamment le prix plancher de vente aux enchères, ci-annexée
- Vu l'avis de la Commission cadre de vie, propreté et technique du 4 octobre 2022
- Considérant la pertinence pour la commune de céder ses biens mobiliers inutilisés selon la liste ci-annexée
- Considérant l'existence d'une plateforme de vente aux enchères en ligne proposée par les services de l'Etat, en l'occurrence le service des domaines
- Considérant les conditions financières avantageuses proposées par ce même service

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

APPROUVE et AUTORISE la cession des biens mobiliers selon la liste ci-annexée.

APPROUVE et AUTORISE ladite cession aux conditions financières décrites dans la liste ci-annexée, étant précisé que chaque vente se fera au prix plancher a minima et à un prix supérieur au prix plancher arrêté selon l'évolution des enchères sur la plateforme « encheres-domaines.gouv.fr ».

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

APPROUVE et AUTORISE ladite cession via la plateforme « encheres-domaine.gouv.fr » des services des domaines.

APPROUVE en conséquence les conditions générales de ventes mobilières des services des domaines, ci-annexées.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous documents y afférents.

DIT que les recettes correspondantes seront inscrites au chapitre correspondant du budget communal.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Franck Vernin
Maire



Sophie Imouzou
Secrétaire de séance



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

BIENS MOBILIERS (/HERMES/)

BIENS IMMOBILIERS (/HERMES/BIENS-
IMMOBILIERS)

Que cherchez-vous ?

Appliquer

Ventes futures Ventes passées

RECHERCHE AVANCÉE

[Accueil \(/hermes/accueil\)](#) > Conditions générales de vente

Conditions générales de vente

CONDITIONS GÉNÉRALES DES VENTES MOBILIÈRES

1 PRÉAMBULE

Les ventes mobilières du Domaine concernent les biens mobiliers dont les organismes publics n'ont plus l'usage, les biens confisqués par la Justice, les véhicules réputés abandonnés dans les fourrières, les objets trouvés, ou les biens abandonnés par les patients des hôpitaux.

Ces ventes sont assurées sur le territoire métropolitain, hors Corse, par la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) rattachée à la Direction de l'immobilier de l'État dépendant de la Direction générale des Finances publiques (DGFIP). Les ventes sont organisées par un réseau de 13 commissariats aux ventes (CAV) répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain ou par les services de direction de la DNID.

Dans les départements et collectivités d'outre-mer et en Corse, les services locaux des directions territoriales des Finances publiques assurent cette mission.

Le fonctionnaire responsable de la vente est désigné par le « commissaire aux ventes »,

Accusé de réception en préfecture

2022-09-20 10:24-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de dépôt en préfecture : 17/10/2022

le propriétaire du bien vendu est dénommé « *service remettant* », l'expression « *comptable public* » désigne le Service comptable Spécialisé du Domaine (CSDom) ou le régisseur du CAV chargé de l'encaissement du prix et de ses accessoires. Le « *soumissionnaire* » désigne la personne physique ou morale qui présente une offre écrite en vue de concourir aux fins de conclusion d'une vente publique par appel d'offre ou marché d'enlèvement.

Les ventes domaniales sont soumises au droit français et sont effectuées selon les formes et conditions du Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG). Le CCAG régit les relations entre le Domaine et les services remettants et fixe le cadre juridique des ventes mobilières réalisées par le Domaine.

Les présentes Conditions Générales de Vente (CGV) complètent le CCAG et décrit les modalités pratiques d'organisation et de déroulement des ventes.

Le CCAG et les CGV sont disponibles sur le site internet des ventes du Domaine (encheres-domaine.gouv.fr (<https://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/>)) ou dans les bureaux du CAV mentionné dans l'annonce de la vente, ainsi qu'au siège de la DNID, les Ellipses, 3 avenue du chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice Cedex.

En outre, les ventes domaniales peuvent être soumises à des Conditions Particulières de Vente (CPV) précisées pour chaque vente, qui peuvent déroger en tout ou partie aux dispositions des conditions générales de ventes à l'exception des règles auxquelles serait attaché un caractère d'ordre public. Dans les ventes sur support écrit (marchés d'enlèvement / appels d'offres) les CPV sont précisées dans un Cahier des Clauses Particulières (CCP).

2 OBJET DE LA VENTE



Les descriptions des biens objets de la vente sont données à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.

Elles appellent donc à être vérifiées par l'acquéreur (cf article 6.2).

Les photographies présentes sur le site sont employées à titre d'information et sont non-contractuelles.

Le Domaine ne peut pas vendre certains biens.

La liste ci-dessous n'est pas exhaustive et est susceptible d'évoluer.

2.1 La liste des biens dont la vente est illicite ou exclusive de la compétence domaniale :

- Armes, munitions ou éléments de munitions des catégories A rubrique 1 et rubrique 2, alinéas 1 à 5 et 7 et de catégories B à D (arrêté interministériel du 31 juillet 2001(modifié) relatif à la destination des matériels de guerre armes et munitions détenus par l'Etat;
- Prélèvements sanguins et génétiques (articles 6 et 16-5 du Code de la Santé Publique /Avis du Comité National d'Ethique n°77 du 20 mars 2003) ;

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réclamation en préfecture : 16-5-2022

- Papiers d'identité (décret 55-1397 relatif à la carte d'identité/ articles 441-1 et suivants du Code Pénal) ;
- Les faux documents : (articles 441-1 et suivants du Code pénal)
- Biens amiantés ou pollués (décret n°96-1133 du 24 décembre 1996) ;
- Pièces et billet ayant cours légal ;
- Contrefaçons : (article L3211-19 CG3P)
- Stupéfiants et le matériel ayant servi à fabriquer ces substances : (article 222-37 du Code Pénal)
- Machines à sous et jeux de hasard : (articles L324-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure)
- Ivoire brut ou sous forme d'éléments travaillés ;
- Ainsi que, plus généralement, de tout bien dont la cession est interdite en application d'une disposition légale ou réglementaire spéciale qui doit être mentionnée pour justifier la décision de rejet de remise.

2.2 La vente contraire à l'éthique ou à la déontologie

- Sauf intérêt particulier, toute arme d'une classification autre que celle mentionnée aux premier et second alinéas de l'article 2.1 ci-dessus

- Le tabac ;
- Les cassettes vidéos, DVD, CD, CDROM même neufs et emballés, dans la mesure où il n'est jamais permis de garantir leur contenu réel ;
- Dans certains cas, les biens liés aux chefs de poursuite, c'est-à-dire les objets, sans distinction, ayant servi à commettre une infraction (ex : les passe-partout, fausses plaques minéralogiques).

2.3 La vente impossible pour des raisons liées à la sécurité des personnes

- Biens en relation avec la sécurité des personnes ou soumis au respect de normes de sécurité particulières dont l'homologation n'est pas rapportée :
- Casques de motos ou de vélo usagés qui ne sont pas sous emballage ;
- Matériel d'alpinisme et les harnais de toutes sortes
- Jouets non conformes aux normes européennes ;
- Cosmétiques et autres produits de beauté, les produits de parapharmacie sur lesquels ne figure pas une date de péremption et/ou une date d'expiration sous blister ;

Accusé de réception en préfecture

07742702851-20221013-2022DCM-10-249-DF

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Les denrées alimentaires périssables sauf les vins ou alcools.

3 LES PROCÉDURES DE VENTE



3.1 Les ventes par adjudication publique :

3.1.1/ Les ventes aux enchères verbales :

Le commissaire aux ventes dirige la vente de façon discrétionnaire en respectant les usages établis. Il se réserve le droit d'organiser les enchères de la façon la plus appropriée, de déplacer certains lots lors de la vente, de retirer tout lot de la vente, de réunir ou de séparer des lots. Il a de plus la faculté de refuser toute enchère, d'annuler la vente ou de remettre en vente tout lot en cas de contestation.

Les offres de vente sont portées par voie orale ou par signes. La progression du pas d'enchères est fixée par le commissaire aux ventes.

Les prix doivent être exprimés globalement pour chaque lot à moins de dispositions contraires insérées dans les CPV.

Les lots sont adjugés au profit de l'enchérisseur le plus offrant. La vente est conduite en euros et les enchères qui sont formées sont annoncées par le commissaire aux ventes hors frais et hors taxe.

Les enchérisseurs sont réputés ne pas ignorer les frais, ni les taxes applicables aux adjudications. Ils sont mentionnés dans les CGV et CPV, et annoncés par le commissaire aux ventes au début de la vente.

A l'issue de la vente et après paiement total du prix de vente, le comptable public remet à l'adjudicataire une facture, une situation de paiement, une autorisation d'enlèvement et, le cas échéant, une facture tenant lieu de certificat de vente du véhicule.

3.1.2/ Les ventes aux enchères verbales diffusées en direct sur Internet

Tout intéressé peut suivre la vente et porter des enchères par voie électronique contre la salle des ventes.

Ce système nécessite une connexion aux plateformes d'enchères en ligne DROUOT Live (www.drouotonline.com (<http://www.drouotonline.com/>)) ou MONITEUR Live (www.moniteurlive.com (<http://www.moniteurlive.com/>)) en respectant la procédure préalable d'inscription et d'authentification ainsi que l'ensemble des conditions générales d'utilisation.

Les enchères électroniques étant assurées par une plate-forme dont la maintenance est confiée à un prestataire extérieur, le Domaine décline toute responsabilité en cas de dysfonctionnement du service ou de difficulté de connexion.

Les réseaux sur lesquels circulent les données présentant des caractéristiques et capacités diverses sont susceptibles d'être saturés à certaines heures de la journée, ce qui est de nature à affecter leur délai de téléchargement ainsi que leur accessibilité. Le Domaine met tout en œuvre pour permettre et maintenir la

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission: 17/10/2022
Date de réception préfecture: 17/10/2022

-connexion internet pendant la vente. Toutefois, l'outil de retransmission vidéo et audio de la vente n'étant pas un élément constitutif de la Vente Live, il n'est pas couvert par une garantie de service particulière. En cas d'interruption, perturbations ou dysfonctionnement de toute nature, le Domaine suspend la vente pendant une durée raisonnable aux fins de permettre le suivi du protocole d'intervention mis en place avec le gestionnaire de la plate-forme. Titulaire d'une obligation de moyen, le Domaine ne peut toutefois garantir la restauration du système, l'origine des dysfonctionnements étant susceptible de qualifications plurales inhérentes aux aléas de ce mode de communication dont les utilisateurs acceptent les risques en reconnaissant qu'ils disposaient par ailleurs d'autres moyens de candidater tels qu'énumérés dans les présentes conditions générales de vente au nombre desquels la possibilité de se rendre sur les lieux ou de s'y faire représenter.

En cas d'impossibilité de rétablir la connexion dans le délai précité en raison du caractère indéterminé des dysfonctionnements constatés, le Domaine poursuit la vente avec le public présent en salle et les ordres d'achat préalablement reçus.

Aucun fait dommageable ne pouvant être mis à la charge du Domaine dans une situation irrésistible, imprévisible et insurmontable de cet ordre, sa responsabilité ne peut être utilement recherchée.

3.1.3/ Les ventes aux enchères en ligne ou online

Conditions de participation

Les ventes en ligne ou online proposent des lots en vente uniquement sur les plateformes de vente Drouot Digital ou Moniteur Live. Il n'y a pas d'exposition, sauf exception, ni de vente avec enchères verbales (cf § 3-1-1 et § 3-1-2). Les lots sont mis en vente pour une durée fixe et les utilisateurs peuvent enchérir pendant toute la durée de la vente.

Pour enchérir en ligne, l'utilisateur doit préalablement avoir créé un compte sur la plateforme de vente Drouot Digital ou Moniteur Live et être inscrit à la vente. L'inscription est gratuite.

L'acheteur autorisé doit prendre toutes les mesures pour assurer la confidentialité de son identifiant et de son mot de passe ; il est responsable des actes et agissements de toute personne utilisant son compte, même à son insu. Il s'engage à signaler dans les plus brefs délais à la DNID toute utilisation frauduleuse de son compte, de son identifiant ou de son mot de passe.

Seules les personnes morales et personnes physiques disposant de la capacité juridique de contracter, sans limitation aucune, peuvent s'inscrire. Les mineurs ne sont pas autorisés à s'inscrire.

Une fois authentifié comme décrit supra, l'utilisateur a la possibilité d'enchérir. Dès lors, toute enchère enregistrée sur les plateformes de vente Drouot Digital ou Moniteur Live passée par le biais d'un identifiant et d'un mot de passe valides sera réputée authentique et valide.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de transmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- l'adjudicataire remporte le lot pour un prix qui sera inférieur à son enchère maximum. En fin de vente, un courriel récapitulatif de ses achats sera adressé à l'adjudicataire.

Retrait du bien

Le retrait du lot vendu est à la charge de l'acheteur. Il n'interviendra que lorsque le montant de l'adjudication aura été réglé.

Une remise au transporteur de votre choix des biens exposés au magasin domanial d'Ile-de-France de la DNID est possible sur demande écrite. L'expédition est au frais et sous la responsabilité de l'adjudicataire.

Sur simple demande, la DNID peut communiquer, de manière non contractuelle, les coordonnées d'un courtier en logistique ou d'une place de marché internet assurant l'emballage et le transport de votre bien.

3.1.4/ L'ordre d'achat :

L'ordre d'achat peut être sous forme matérialisée (ordre d'achat « papier »), ou dématérialisée (ordre d'achat « en ligne »).

Il doit faire apparaître clairement la date de la vente, les coordonnées complètes de l'enchérisseur, le numéro du lot concerné et sa désignation.

L'ordre d'achat étant un service, le Domaine décline toute responsabilité notamment en cas d'erreur ou d'omission d'exécution.

Ordre d'achat « papier »

Il est obligatoirement établi selon le modèle disponible en ligne (modèle (https://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/sites/default/pdf/Modele_OA_juillet_2021.pdf)) ou disponible dans les commissariats aux ventes (https://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/nous_contacter.html#block-cav).

L'ordre d'achat ne pourra être accepté qu'après validation des inscriptions au vu des documents suivants :

- pour les personnes physiques, de la copie d'une pièce d'identité en cours de validité,
- si le lot souhaité est réservé à un professionnel, de la copie d'un document attestant de cette qualité.

Il doit obligatoirement être accompagné d'un chèque d'acompte de 10% du montant prévisionnel hors taxe auquel l'enchérisseur envisage acquérir le lot, avec un plafond à 1 500€.

Il doit être porté à la connaissance du commissaire aux ventes avant la date et l'heure indiquées sur les notices de vente et le site internet des ventes du Domaine,

sous enveloppe cachetée, au siège du CAV qui organise la vente (CM-10-240-DE) L'enveloppe cachetée portera la mention « ordre d'achat pour la vente du à

Accusé de réception en préfecture
07/21/2022 10:24:03
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception en préfecture : 17/10/2022

nom et adresse de son émetteur affranchie au tarif en vigueur. Les chèques des ordres d'achat non retenus seront renvoyés.

Après ouverture de la vente aux enchères, l'ordre d'achat écrit régulier ne peut être ni retiré, ni modifié.

Ordre d'achat « en ligne »

L'ordre d'achat ne pourra être accepté qu'après validation des inscriptions au vu des documents précités.

Il doit être accompagné d'une garantie de 10% du montant prévisionnel hors taxe auquel l'enchérisseur envisage acquérir le lot.

En cas de stricte égalité entre l'offre d'achat écrite la plus élevée et la dernière enchère verbale, le lot est adjugé à l'enchérisseur verbal.

3.2 Les cessions amiables avec publicité et concurrence (marché d'enlèvement)

Certains biens peuvent être aliénés avec publicité et concurrence hors le périmètre d'une salle des ventes, en ajoutant éventuellement au critère « prix » d'autres critères pour sélectionner l'acquéreur.

Une telle vente est désignée sous les termes « *appel d'offres* » ou « *marché d'enlèvement* ».

Les ventes sur support écrit (marchés d'enlèvement / appels d'offres) sont également soumises à des CPV précisées dans le CCP accessible sur le site dédié aux ventes mobilières domaniales.

Au terme de la procédure, la commission d'attribution des ventes domaniales examine les offres. L'identité de l'acquéreur, le contenu ou le montant des offres ne sont pas communiqués.

4 CONDITIONS POUR PARTICIPER AUX VENTES



4.1 Participation à titre personnel

La participation aux ventes peut être restreinte à des catégories de professionnels.

Cette restriction concerne les biens dont la vente est soumise à des règles spéciales d'ordre juridique ou prudentiel précisées dans les CPV de la vente. La mention « *Réservé aux professionnels* » ou un logo « *RP* » signale dans les CPV les lots concernés par une restriction.

La principale activité mentionnée dans l'extrait K-bis (ou équivalent) détermine la nature des lots pour lesquels le professionnel pourra enchérir.

La participation aux ventes en direct sur Internet est soumise à une procédure d'inscription préalable.

L'inscription aux ventes en direct devra se faire au plus tard à 12h00 le dernier jour ouvré avant la vente sur les sites plateformes **DROUPE Live** ou **MONITEUR Live**.

Pour les personnes morales et les professionnels, l'extrait K-bis devra être envoyé au plus tard à 16h00 la veille de la vente (le vendredi 11h00 pour les ventes organisées

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

. le lundi).

Pour les particuliers, une pièce d'identité en cours de validité devra être envoyée dans les mêmes conditions.

L'adresse électronique fournie lors de l'inscription sera utilisée pour l'envoi des différents échanges et documents de vente (avis de paiement / bordereau d'achat / autorisation d'enlèvement). Pour les véhicules, la facture et le certificat de vente seront envoyés par courriel.

4.2 Sécurité des ventes

Les CPV précisent la capacité maximale d'accueil de la salle des ventes conformément à la réglementation ERP (Établissement Recevant du Public).

Par ailleurs, lorsque les ventes se déroulent sur une période au cours de laquelle le plan VIGIPIRATE est activé, un contrôle visuel du contenu des sacs est effectué à l'entrée de la salle d'exposition et de la salle des ventes. Outre ce contrôle, l'accès à la salle d'exposition est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité.

4.3 Achat pour le compte d'un tiers

Une procuration est requise pour enchérir et payer pour un tiers.

Un modèle de procuration (http://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/sites/default/pdf/procuration_maj_11_2015.pdf), qui précise les pièces à produire à l'appui, peut être téléchargé sur le site Internet des ventes du Domaine.

En cas de participation à la vente de plusieurs lots, une procuration est établie par lot.

4.4 Justificatifs à produire

Identité

Pour les *personnes physiques*, l'adjudication est subordonnée à la présentation d'une pièce d'identité avec photographie.

Pour les *personnes morales*, l'adjudication est subordonnée à la présentation de l'original et au dépôt d'une copie :

- De l'inscription au Registre du Commerce et des sociétés (K ou Kbis) ou au Répertoire des Métiers (extrait D1) datée de moins de 6 mois pour toutes les entreprises françaises ou pour les entreprises étrangères, son équivalent étranger traduit en français par un traducteur officiel agréé en France ou par l'Ambassade en France du pays d'origine ;
- Des statuts de l'association, si la personne représente une association ;
- D'un pouvoir signé par le dirigeant ou son conseil d'administration autorisant le signataire à engager la société. Il doit également présenter une pièce d'identité.

Qualité de professionnel

L'acquéreur doit prouver sa qualité d'exercice d'une activité dont la codification dans la

Accusé de réception en préfecture

07721792851202210132022DSM-10-340-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

Nomenclature des Activités Françaises (NAF)

correspond à celle qui est requise dans les CPV de la vente concernée.

Candidats étrangers

Les candidats étrangers sont astreints au dépôt des mêmes pièces ou à leur équivalent selon la législation de l'État dont ils sont ressortissants.

Les documents étrangers, non établis en français, doivent obligatoirement être accompagnés de leur traduction en langue française par un traducteur agréé ou assermenté.

La liste des traducteurs agréés peut être consultée sur le site internet de la Cour de cassation.

4.5 Sanctions en cas de non-respect du bon déroulement de la vente

Les acheteurs dont le comportement préjudiciable au bon déroulement des ventes du Domaine encourent des sanctions déclinées selon la gravité des manquements dans une table des sanctions prévue au CCAG, publiée sur le site des ventes domaniales et affichée en salle. La sanction maximale encourue est une exclusion des ventes pour une durée de 3 ans.

5 CONDITIONS DE PAIEMENT

5.1 Le prix de vente

L'adjudicataire paiera le prix principal de son enchère augmenté des frais constitués par l'application d'une taxe domaniale forfaitaire fixée par arrêté ministériel.

Le montant des frais est différent selon que le lot est mis en vente aux enchères ou par cession amiable :

- pour les lots mis en vente aux enchères, la taxe est de 11 % ;
- pour les lots mis en vente par voie de cessions amiables avec publicité et mise en concurrence, la taxe est de 6 %.

En outre, si la vente est passible de la T.V.A. (lorsque le service vendeur est soumis à la T.V.A. ou le régime des biens d'occasion ne s'applique pas), il devra acquitter le montant de cette taxe sur la base du prix principal augmenté de la taxe domaniale.

Aucun lot ne sera remis aux acquéreurs avant le paiement de l'intégralité des sommes dues.

5.2 Le paiement du prix

La vente par adjudication est faite au comptant

Le jour de la vente, les lots adjugés jusqu'à 300 € doivent être réglés en totalité. Pour les adjudications d'un montant supérieur, en l'absence de paiement total, il est exigé un acompte de 10 % du prix (plafonné à 1 500 €).

Le paiement du prix de vente devra avoir lieu au plus tard le même jour suivant la vente et avant enlèvement des lots.

Le manquement à une de ces obligations entraînera la résolution de la vente.

Accusé de réception en préfecture

07/11/2022 10:28:42 2022-10-18-2022-DCM-F01240-DE

Date de télétransmission : 17/10/2022

Date de réception préfecture : 17/10/2022

- L'acompte sera conservé.

Les modes de paiement proposés :

Pour des raisons de sécurité des transactions, les paiements en espèces et en chèque ne sont pas acceptés mais d'autres moyens sont proposés pour le paiement des achats, qu'ils soient effectués sur place ou par internet :

Lors de la vente :

- par carte bancaire : il est conseillé aux acheteurs de faire déplaçonner, le cas échéant, leur carte auprès de leur établissement bancaire ;
- pour les internautes inscrits aux ventes live ou online par prélèvement en ligne sur DrouotLIVE ou MoniteurLIVE.

Dans les 8 jours de la vente :

- par virement : les acquéreurs doivent tenir compte du délai de traitement des virements internationaux pour respecter le délai de paiement de 8 jours. Les virements ne deviennent effectifs que lorsqu'ils sont crédités sur ledit compte ;
- par carte bancaire à la caisse de la régie ;
- pour les internautes inscrits aux ventes live ou online par prélèvement en ligne sur DrouotLIVE ou MoniteurLIVE.

La vente par marché d'enlèvement

- Ce type de vente est généralement passé sur support écrit.
Le dépôt par le soumissionnaire d'un chèque d'acompte au moins égal à 10 % du montant de l'offre hors taxe domaniale, pourra être exigé dans les CPV lors du dépôt de l'offre.
- Après dépouillement des offres reçues, le soumissionnaire retenu doit régler la totalité des sommes dues au plus tard le 8ème jour suivant la date de notification de son offre.
- Le manquement à ces obligations entraînera la résolution de la vente. Dans le cas où le versement d'un acompte est exigé, l'acompte sera conservé.
- Le prix du marché est régularisé à la fin du marché en fonction de la quantité réellement enlevée, si tel est son objet.

Conditions spécifiques aux ventes en direct sur Internet :

Conditions de paiement

Paiement comptant pour les ventes par adjudication jusqu'à 300€ (par lot). Pour celles supérieures à 300 €, un acompte de 10% du prix devra être versé le jour de la vente.

Provision de 10%

Pour garantir le versement de l'acompte, l'internaute doit, lors de l'inscription, saisir

Accusé de réception en préfecture 077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE Date de télétransmission : 17/10/2022 Date de réception préfecture : 17/10/2022

sa carte bancaire pour une transaction 3D Secure non débitée de deux euros.

Pour sécuriser la transaction, une empreinte équivalente à 10% du montant prévisionnel des achats sera à saisir.

Par exemple :

- Si vous voulez acquérir un véhicule et vous vous êtes fixé un budget de 5 000€, vous devrez laisser une empreinte d'au moins 500€.

La totalité de la somme que vous aurez laissée en provision sera prélevée le soir de la vente dans la limite du montant total dû (taxe domaniale incluse) à titre d'acompte.

Il vous appartiendra de régler le solde sous 8 jours . Un courriel de la régie vous confirmera le montant dû.

- Vous avez choisi de provisionner 1 000 € .Vous avez obtenu un véhicule pour un prix adjugé de 3 500€ HT (soit 3 885 €TDI).La somme de 1 000 € sera prélevée le soir de la vente. Il vous appartiendra de régler le solde, à savoir 2 885 € sous 8 jours.

-Vous avez choisi de provisionner 1 000 €. Vous avez obtenu un véhicule pour un prix adjugé de 800 €. La somme de 888 € (prix de vente +taxe domaniale de 11%) sera prélevée le soir de la vente. Aucun solde ne devra être réglé.

6 ABSENCE DE GARANTIE, CONDITIONS DE VISITE ET D'ENLÈVEMENT



6.1 Absence de garantie

Les ventes domaniales sont effectuées sans garantie. L'acquéreur en contractant accepte de prendre les matériels ou marchandises en l'état, dans leur lieu de stockage.

6.2 Visite

Les descriptions des biens objets de la vente sont données à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.

Elles appellent donc à être vérifiées par l'acquéreur.

Il incombe à l'acquéreur de s'informer sur l'état du bien, de ses caractéristiques ainsi que de l'usage qu'il peut en attendre. Il lui appartient de le visiter.

S'il n'a pas accompli les diligences habituelles et normales, il ne pourra être reproché au vendeur de ne pas l'avoir informé.

A cette fin, une exposition préalable permet aux acquéreurs de se rendre compte de l'état des biens mis en vente. Les conditions de visite sont indiquées dans les CPV.

Pour des raisons de sécurité, l'accès aux expositions organisées par les CAV est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité.

En déposant une offre d'achat après visite du bien, l'acquéreur reconnaît avoir été valablement informé et qu'il est pleinement satisfait de l'état des biens.

6.3 Enlèvement

Les conditions d'enlèvement sont indiquées dans les CPV. À défaut d'indication particulière, le délai imparti à l'acquéreur pour procéder à l'enlèvement des objets

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- vendus ne peut excéder 20 jours à compter :
 - du jour de l'adjudication ;
 - du jour de la notification de l'approbation de l'offre écrite.

Le manquement à cette obligation entraînera la résolution de la vente. Le paiement sera conservé.

7 BIENS SOUMIS À UNE RÉGLEMENTATION OU DES CONDITIONS DE VENTE SPÉCIFIQUES

7.1 Véhicules

L'ensemble des formalités nécessaires au dédouanement, à l'immatriculation et à la mise en circulation des véhicules est à la charge de l'acquéreur.

Seuls les véhicules vendus avec certificat d'immatriculation et contrôle technique en cours de validité sont autorisés à circuler avant leur réimmatriculation. Tout autre véhicule doit impérativement être enlevé sur plateau.

Les véhicules vendus sans certificat d'immatriculation sont signalés par un logo « ACI » (Absence de Certificat d'Immatriculation). Il n'est pas possible de circuler avec ces véhicules avant d'avoir procédé aux formalités d'immatriculation décrites à l'article 12.B de l'arrêté du 9 février 2009 (ou à l'article 12.E pour les véhicules étrangers non réceptionnés au plan communautaire).

Certains véhicules militaires ne sont pas enregistrés au fichier civil SIV et sont dépourvus de certificat de conformité à un type CE. En l'état, leur circulation est interdite sur la voie publique.

Le kilométrage indique le total parcouru s'il s'agit d'un véhicule acquis neuf par le vendeur ou s'il peut être justifié ; sinon le kilométrage au compteur est suivi de la mention « non garanti ».

Les véhicules gardés en fourrière suite à abandon ou décision de Justice sont d'état mécanique inconnu et dépourvus de clé, sauf mention contraire dans le descriptif du lot. Tout travail sur le parc est interdit. Les acquéreurs doivent acquitter les frais de garde au tarif en vigueur à compter du lendemain de la vente

Les voitures particulières, les camionnettes et cyclomoteurs à 3 roues non réimmatriculables sont signalés par un logo « NR ». Seuls peuvent les acquérir les professionnels de la déconstruction automobile titulaires de l'agrément préfectoral se rapportant aux installations classées (art. R543-162 du Code de l'Environnement). L'adjudication est subordonnée à la présentation de l'original et au dépôt d'une copie de l'agrément en cours de validité. Aucun certificat de vente n'est délivré.

Les véhicules dont la désignation dans le corps de l'annonce est précédée du logo « RP » restreint la capacité d'enchérir à des professionnels disposant des justificatifs d'activité requis.

Aucun certificat de vente n'est délivré pour les véhicules non homologués pour circuler sur route (quads, buggy, motocross, ...).

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

7.2 Navigation :

Les modalités d'immatriculation auprès de la DDTM et des Douanes sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

7.3 Machines-outils

Seules les machines outils conformes aux standards réglementaires de mise en place, d'utilisation, de réglage et de maintenance peuvent être vendue :

- La vente des machines outils pourvues d'une attestation de conformité aux règles d'hygiène et de sécurité prévues à l'annexe 1 de l'article R4312-1 du code du travail s'adresse à tout professionnel dont l'activité est liée à leur destination.
- La vente des machines outils dépourvues de l'attestation visée à l'alinéa précédent a pour objet leur remise en conformité. En conséquence, la vente est circonscrite aux pièces détachées composant la machine initiale et s'adresse aux seuls professionnels agissant en qualité de négociants en machines outils disposant des justificatifs d'activité requis. Les lots sont signalés par le logo « NC » (Non conforme).
- La vente des machines outils dépourvues de l'attestation visée ci-dessus et non susceptibles de remise en conformité a pour objet leur destruction. En conséquence, la vente est circonscrite aux seules matières premières recyclables contenues dans les pièces de la machine initiale et s'adresse aux seuls professionnels agissant en qualité de ferrailleurs et disposant des justificatifs d'activité requis.

7.4 Ordinateurs, téléphones et autres appareils dotés de mémoire interne

Les objets sont susceptibles de contenir des données concernant la vie privée de leurs anciens propriétaires. L'acquéreur s'engage à ne pas divulguer ces éléments privés et à vider ou faire vider, sous sa responsabilité, les mémoires internes des objets avant toute utilisation, cession ou transmission de ceux-ci.

7.5 Matériel aéronautique

Indépendamment du certificat de navigabilité qui peut être obtenu en France auprès de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC GSAC), les acquéreurs doivent systématiquement s'assurer que l'appareil acheté ou remonté est apte au vol, c'est-à-dire qu'il répond aux conditions techniques de navigabilité ayant servi de base à la délivrance du document de navigabilité qui lui est propre et aux règles de maintien en état de validité de ce document (article R133-1 du code de l'aviation civile)

En conséquence, les acquéreurs sont systématiquement invités à soumettre les matériels à l'examen du constructeur concerné avant leur utilisation. Cette expertise est indispensable pour s'assurer de la navigabilité des matériels, de leur mise aux normes civiles pour les matériels d'origine militaire.

L'acquéreur devra en outre veiller à ce que ces recommandations soient portées explicitement à la connaissance d'éventuels sous-acquéreurs.

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

7.6 Matériel de guerre

Les armes et matériels de guerre de catégorie A2 ne peuvent être vendus qu'aux professionnels de l'armement agréés par l'État. Les professionnels concernés doivent justifier être titulaires d'une Autorisation de Fabrication et de Commerce (AFC) de matériel, armes et munitions de catégorie A accordée par le ministre de la Défense, en cours de validité et dont les rubriques correspondent à la classification des armes et matériels concernés par la vente.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000036109173>

(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000036109173>)

<https://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/sites/default/pdf/CCAG.pdf>

(<https://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/sites/default/pdf/CCAG.pdf>)

CONDITIONS GÉNÉRALES DES VENTES IMMOBILIÈRES



Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

INFORMATIONS SUR LES VENTES

[Plan du site \(/hermes/pages/plan-du-site/156971\)](https://hermes/pages/plan-du-site/156971)

[Conditions générales de vente \(/hermes/pages/conditions-generales-vente/112091\)](https://hermes/pages/conditions-generales-vente/112091)

[Mentions légales \(/hermes/mentions-legales\)](https://hermes/mentions-legales)

[Glossaire \(/hermes/glossaire/letter_a\)](https://hermes/glossaire/letter_a)

ÉCHANGEZ AVEC NOUS

[Votre avis sur le site \(/hermes/votre_avis\)](https://hermes/votre_avis)

[Nous contacter \(/hermes/nous_contacter\)](https://hermes/nous_contacter)

CRÉER UNE ALERTE

Saisissez votre courriel afin de recevoir les alertes.

OK (<https://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/gestion/hermes-notifications?width=500&height=150&inline=true#hermes-notifications-form>)

dons.encheres-domaine.gouv.fr
france.fr
(<https://dons.encheres-domaine.gouv.fr>)
cessions.immobilier-etat.gouv.fr
legifrance.gouv.fr
(<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr>)
immobilier-etat.gouv.fr
service.public.fr
(<https://immobilier-etat.gouv.fr>)

NOUS TROUVER

DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES

3 avenue du
chemin de Presles
Les Ellipses
94417 SAINT-MAURICE CEDEX

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Annexe n° 2 - Liste des biens mobiliers inutilisés de la Commune du Mée-sur-Seine qu'il conviendrait de céder - mise à jour 15/09/2022

Qté	Désignation	PRIX PLANCHER conseillé par les domaines
4	Support de panier de basket	50
3	Big Bag de pavé rouge en 10 X 10	50
1	Remorque 2 tonnes, 2 essieux (982 BHR 77)	50
5	Bennes métalliques poids lourds à réformer	100
1	Remplisseuse de plaque Aldebert + SEMOIR	50
1	Citroën C3 immatriculé BQ-191-HG (N° de parc 033) - réforme	100
1	Camion Iveco ML 100E immatriculé FV-634-VW (N° de parc 110)	60 000

Accusé de réception en préfecture
077-217702851-20221013-2022DCM-10-240-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022