

COMMUNE DE BEAUCHERY-SAINT-MARTIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

Séance du 27 juillet 2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-sept juillet à neuf heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de BEAUCHERY-SAINT-MARTIN, dûment convoqués le 15 juillet 2019, se sont réunis à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Madame Claire CRAPART, Maire.

Date de la convocation: 15 juillet 2019	Nombre de membres présents: 8
Date d'affichage: 15 juillet 2019	Pouvoirs: 3
Nombre de membres en exercice: 11	Votants: 11

PRESENTS	ABSENTS	POUVOIRS
Fabien BOURON Claire CRAPART Emmanuel DENIS Sixtine DUGUE Monique GEORGE Angélique MOREL Marie-Louise PHILIPPOT Julien PROFFIT		Emmanuel GERIGEON (Pouvoir à Julien PROFFIT) François HERBIN (Pouvoir à Claire CRAPART) Philippe LEROY (Pouvoir à Angélique MOREL)

Le quorum étant atteint, Le Conseil Municipal peut délibérer.

SECRETAIRE DE SEANCE: Marie-Louise PHILIPPOT

N° : 2019/3/26

ObLet: APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Madame La Maire,

- **Rappelle** au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré,
- **Précise** qu'il convient maintenant de mettre en œuvre la procédure d'approbation, que préalablement à son approbation quelques modifications suite à la consultation des administrations et à l'enquête publique ont été apportées par délibération du Conseil Municipal de ce jour,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-21, R153-20 et R153-21,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14/02/2011 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de concertation avec le public,

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal en date du 24/01/2013 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26/06/2018 ayant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme et tiré le bilan de la concertation avec le public,

VU l'arrêté municipal n°03/2019 en date du 01/03/2019 soumettant le projet de Plan Local d'Urbanisme à enquête publique, qui s'est déroulée du 02/04/2019 au 07/05/2019 inclus,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16/07/2019,

Considérant que toutes les demandes du commissaire enquêteur ont été prises en compte à l'exception de l'intégration d'une annexe au règlement écrit précisant certaines prescriptions architecturales mises en avant par le CAUE77,

Considérant que cette non-intégration a été remplacée par deux nouvelles règles au sein de l'article 11 du règlement écrit au sein de la zone U permettant d'atteindre de manière suffisante l'objectif fixé,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique et la prise en compte de certaines remarques des services et organismes associés nécessitent quelques modifications mineures du projet de Plan Local d'Urbanisme, à savoir:

- suite donnée aux demandes effectuées dans le cadre de l'enquête publique, liste annexée à la présente délibération,
- suite donnée aux avis des Personnes Publiques Associées, liste annexée à la présente délibération,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

DECIDE (11 voix POUR) d'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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, ainsi qu'à La Préfecture.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits, et ont signé au Registre les membres présents.

**Pour extrait conforme au registre,
La Maire,
Claire CRAPART**



Acte rendu exécutoire après dépôt en sous-préfecture le
Et publication ou notification le

LISTE DES MODIFICATIONS EFFECTUEES AVANT APPROBATION

Préambule:

Cette liste des modifications présente les ajustements effectués sur le PLU présenté à l'approbation qui permettent de prendre en compte les avis des personnes publiques associées, les requêtes des habitants et les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Au niveau du rapport de présentation

DIAGNOSTIC

Les différentes coquilles et fautes de frappe relevées par les personnes publiques associées sont corrigées.

- " Page 30, indication du schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne au niveau du Provinois. 7 PREFECTURE
- " Page 31, ajustement de la carte du réseau hydrographique. 7 PREFECTURE
- " Page 53, mise à jour de la carte de la trame bleue. 7 PREFECTURE
- " Page 54, mise à jour de la carte de la trame verte. 7 PREFECTURE, Conseil départemental
- " Pages 79 et 80, compléments relatifs au PDIPR. 7 Conseil départemental
- " Page 109, complément dans la partie assainissement. 7 Conseil départemental
- Page 109, complément dans la partie eau potable sur« Eau de Paris». 7 PREFECTURE

JUSIFICATIONS

D'une manière générale, mise à jour des justifications en fonction des ajustements réalisés après l'enquête publique (changement de valeur de certaines règles, ajustement des extraits cartographiques...) et plus particulièrement :

- Pages 11 et 18, ajustement sur la problématique des systèmes d'assainissement non collectif.
- Pages 12 et 13, ajustement sur la justification de la superficie de la surface urbanisée de référence. Les données de l'Institut d'aménagement d'Ile-de-France sont utilisées. 7 PREFECTURE
- Page 30, adaptation et complément des justifications relatives aux éléments remarquables du paysage. 7 PREFECTURE

Au niveau du PADD

- " RAS

Au niveau du règlement écrit

Dispositions générales, précisions apportées sur les règles attendues au sein du règlement écrit au niveau des EBC et des ERP (dont les zones humides): 7 PREFECTURE

- " Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne peuvent changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme.
 - o *Un rappel réglementaire est exercé au niveau des articles 13 des zones concernées.*
- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme.
 - o *Une réglementation spécifique est présentée au niveau des articles 1 et 13 des zones concernées.*
- " Les zones humides de classe 3 sont présentées au sein du rapport de présentation en page 50 du diagnostic. Elles ne bénéficient pas d'un classement ou d'une protection particulière au sein du règlement du PLU contrairement aux zones humides de classe 2. Cependant, étant donné les caractéristiques intéressantes de cette zone (classe 3) sur la commune, toute ouverture à l'urbanisation au sein de cette zone devra faire l'objet de prospections zones humides au préalable.

Articles 1 des zones A et N, ajout de la règle suivante: 7 CDPENAF, PREFECTURE

- " Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, les zones humides répertoriées comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont strictement protégées. Seuls les aménagement et travaux permettant leur mise en valeur sont autorisées. La végétation présente doit être préservée en usant des mêmes prescriptions présentées en article 13 pour les autres éléments remarquables du paysage.

Article 1 de la zone U, ajout de la règle suivante : 7 pour donner suite à l'enquête publique

- Les extensions des constructions ou installations si elles génèrent des nuisances supplémentaires pour les habitations avoisinantes.

Article 2 de la zone U, ajout de la règle suivante : 7 pour donner suite à l'enquête publique

- " Les constructions et installations des activités économiques en lien avec une destination admise sont autorisées à **condition** de respecter une marge d'isolement de 20 mètres de tout bâtiment d'habitation.

Article 3 de la zone U, ajout de la règle suivante: 7 pour donner suite à l'enquête publique

- En cas d'extension d'une construction existante, les voies de desserte devront permettre de répondre aux nouveaux usages qu'elles supporteront et aux nouvelles opérations qu'elles devront desservir.

Articles 4 des zones U et A, ajustement de la règle suivante: "PREFECTURE

- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré :
 - o sur chaque unité foncière par tout moyen approprié dans les zones d'aléa nul relatif au risque de retrait-gonflement d'argile,
 - o dans les zones d'aléa moyen et fort de retrait-gonflement d'argile, une étude géotechnique devra déterminer les techniques adaptées à la gestion de ces eaux sur l'unité foncière afin d'éviter une infiltration insuffisante ou une détérioration des ouvrages sur le terrain.

Article 6 de la zone U, ajout de la règle suivante : 7 pour donner suite à l'enquête publique

- Les extensions mesurées (inférieures à 30% de la construction principale) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ne sont pas soumises à la règle précédente. Elles pourront s'implanter au-delà des 25 mètres de la limite.

Article 7 de la zone U, réécriture de la réglementation comme suit: 7 pour donner suite à l'enquête publique

Règles:

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Activités économiques:

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au point le plus haut) sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Autres usages :

- Les constructions et installations peuvent s'implanter soit :
 - o sur limite,
 - o au-delà de 4 mètres.
- L'implantation ne peut se faire sur plus d'une limite séparative.

Article 9 de la zone U, réécriture de l'article : 7 pour donner suite à l'enquête publique

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions à usage d'habitat est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont limitées à 100 m².
- La somme de l'emprise de toutes les autres constructions est limitée à 30% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les annexes sont limitées à 25 m² chacune.
- Toutes les extensions sont limitées à 30% de la surface de la construction principale au moment de l'approbation initiale du PLU.

Article 11 de la zone U, la hauteur des clôtures en limite d'emprise publique est réduite à 1,60 mètres: 7 pour donner suite à l'enquête publique

Article 11 de la zone U, ajout de la règle suivante : 7 pour donner suite à l'enquête publique

Bâtiments d'activités économiques :

- " Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues *avec* intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes et des espaces libres ou plantés.

Article 12 de la zone U, réécriture de la règle pour le stationnement vélo afin d'être compatible avec le PDUIDF : 7 PREFECTURE

Normes de stationnement vélo

- " Habitat collectif: 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, *avec* une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux: 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs *devra* être également prévu.
- Établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

Article 13 de la zone U, ajustement de la règle suivante: 7 pour donner suite à l'enquête publique

- " 30% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).

Article 13 de la zone U, ajout de la règle suivante: 7 pour donner suite à l'enquête publique

- Les bâtiments d'activités doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant de limiter les impacts visuels depuis l'emprise publique et les bâtiments d'habitation avoisinants.

Articles 13 des zones A et N, ajout des règles suivantes: 7 PREFECTURE ou CDPENAF

- " Les espaces herbacés répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être maintenus, ces espaces sont inconstructibles.
- Les mares et les rus répertoriés comme éléments remarquable du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être préservés et ne peuvent être comblées même partiellement.

Articles 13 des zones U, A et N, adaptation de la règle suivante: 7 CNPF

- Les secteurs boisés, secteurs arborés, alignements d'arbres, bosquets et haies répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire *avéré* ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé son remplacement par une essence adaptée aux conditions pédoclimatiques. L'entretien des éléments reste possible pour assurer leur maintien.

Articles 13 de la zone N, ajout de la règle suivante en écho aux dispositions générales du même document : "7 PREFECTURE

- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne peuvent changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Annexes : ajout de l'annexe 2 relative à la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles. "7 PREFECTURE

Annexes : ajout de l'annexe 3 relative aux essences locales. "7 PREFECTURE

Au niveau du zonage

Les modifications sur la forme :

- Nouvelle présentation graphique.
- Le tracé de la Traconne est agrandi : "7 PREFECTURE
- La zone N est agrandie pour intégrer le nouveau tracé de la Traconne : "7 PREFECTURE

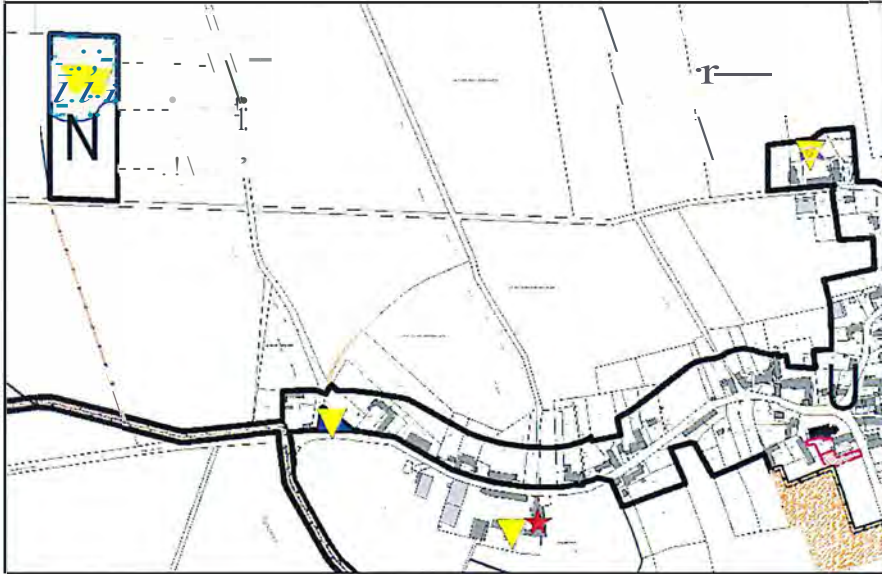


- Report de l'emprise de l'OAP : "7 PREFECTURE
- La zone N est agrandie au niveau des deux étangs situés au Nord-ouest de la commune : "7 pour donner suite à l'enquête publique.

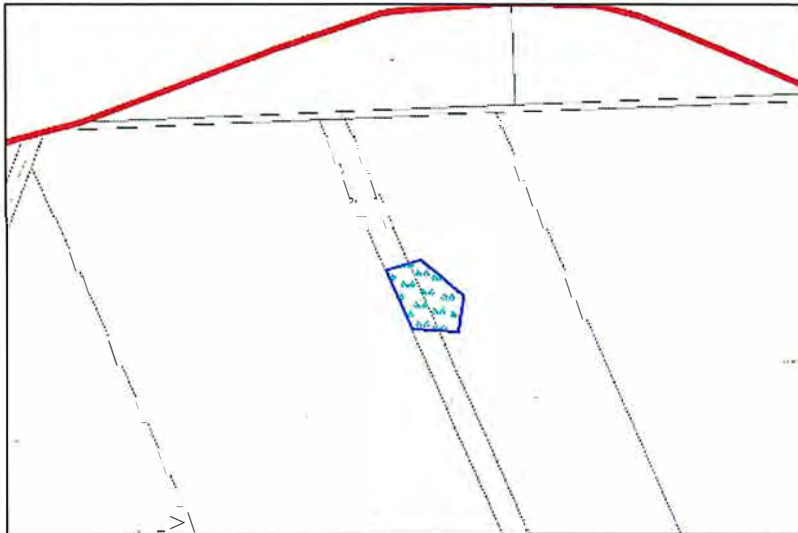


Les modifications sur le fond :

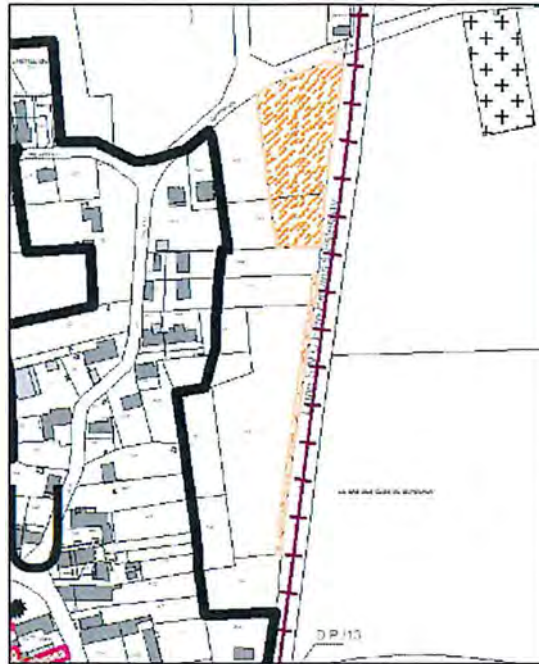
- Ajout d'éléments remarquables du paysage naturel.
 - Identification des mares (triangles jaunes). 7 CDPENAF, PREFECTURE



- Identification des zones humides de classe 2 (bleu clair). 7 CDPENAF, PREFECTURE



- Relevé supplémentaire des rus. 7 CDPENAF, PREFECTURE
- Relevé supplémentaire de haies et alignements d'arbres. 7 Conseil départemental



Au niveau des OAP

- RAS.

Au niveau des emplacements réservés

- RAS.

Au niveau des annexes

- Mise à jour de la liste des SUP. 7 PREFECTURE
- Mise à jour du plan des SUP. 7 PREFECTURE

Commentaires sur les avis PPA:

- Les élus précisent également que contrairement à ce qui est sous-entendu dans l'avis de la Préfecture :
 - o les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, sont déjà possibles au sein des zones A et N. Ainsi, la protection des aqueducs est déjà permise.