

# Commune de Claye-Souilly

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme - 2018

Notice justificative de la modification







# Sommaire

<b>1</b>	<b><i>Préambule</i></b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><i>Les objectifs de la modification</i></b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b><i>Détail des modifications et justifications</i></b>	<b>4</b>
3.1.	Evolution du zonage	4
3.2.	Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
3.3.	Ajustements du règlement	5

## 1 PREAMBULE

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Claye-Souilly a décidé d'engager en mars 2018 une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme, document approuvé en Conseil municipal le 26 avril 2007, modifié le 9 octobre 2008. Une révision simplifiée a été approuvée le 13 mai 2013 puis une révision générale approuvée le 22 septembre 2016.

Cette modification s'inscrit dans une logique de retour d'expérience suite à la mise en œuvre du PLU en vigueur. Elle vise notamment à permettre l'évolution du règlement dans le but d'améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, tout en affinant les potentiels de constructibilité en zone pavillonnaire (notamment pour ce qui concerne l'emprise au sol).

Les modifications relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU).

Après l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale, le document présent ne fait pas l'objet d'une étude environnementale, confère l'avis du 28 mai 2018 en annexe du dossier.

La mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique et une délibération du conseil municipal pour approuver le dossier de modification.

A l'issue de la procédure, la présente note justificative sera annexée à l'actuel rapport de présentation du dossier de PLU, de façon à actualiser les données du document. Les pièces du PLU modifiées seront actualisées.

## 2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme de Claye-Souilly visent à améliorer la mise en œuvre du projet réglementaire, tout en l'adaptant à l'avancement de différents projets portés par le territoire qui s'inscrivent dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Municipal le 23 Janvier 2013.

Les modifications apportées au document concernent :

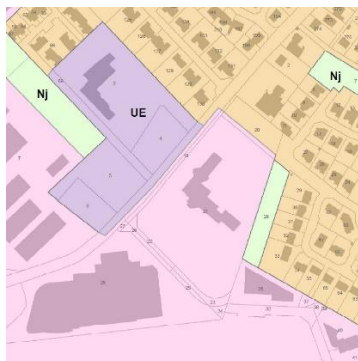
- Le changement de destination pour une parcelle située en zone UX (activités) et l'évolution de son classement en zone UBb (pavillonnaire). Mise en place d'une OAP sur ce secteur.
- Des ajustements ponctuels de divers points du règlement du PLU qui s'avèrent complexes pour les pétitionnaires et pour l'instruction :
  - **l'article 1.4** concernant les cas particuliers pour les bâtiments ;
  - **l'article UB6** concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - **l'article UB13** concernant les espaces libres et plantations ;
  - **les articles 11 des zones UA et UB** concernant l'aspect extérieur des bâtiments.



### 3 DETAIL DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

#### 3.1. Evolution du zonage

Cette évolution du zonage concerne une parcelle qui est aujourd'hui occupée par un bâtiment d'activité dont le dernier occupant, ERDF, a quitté ces locaux en avril 2017. Le bâtiment, situé en frange de Zone d'Activités et en limite de zone pavillonnaire, n'accueille donc plus les destinations concernées par le zonage UX, c'est-à-dire des « activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ». De ce fait, et conformément à la logique d'évolution de ce secteur de la Zone d'Activités portée par la Ville dans le PADD, la Commune souhaite reclasser cette parcelle de 16 984 m<sup>2</sup> en zone UBb et assurer une continuité avec le tissu existant.



Ancien zonage



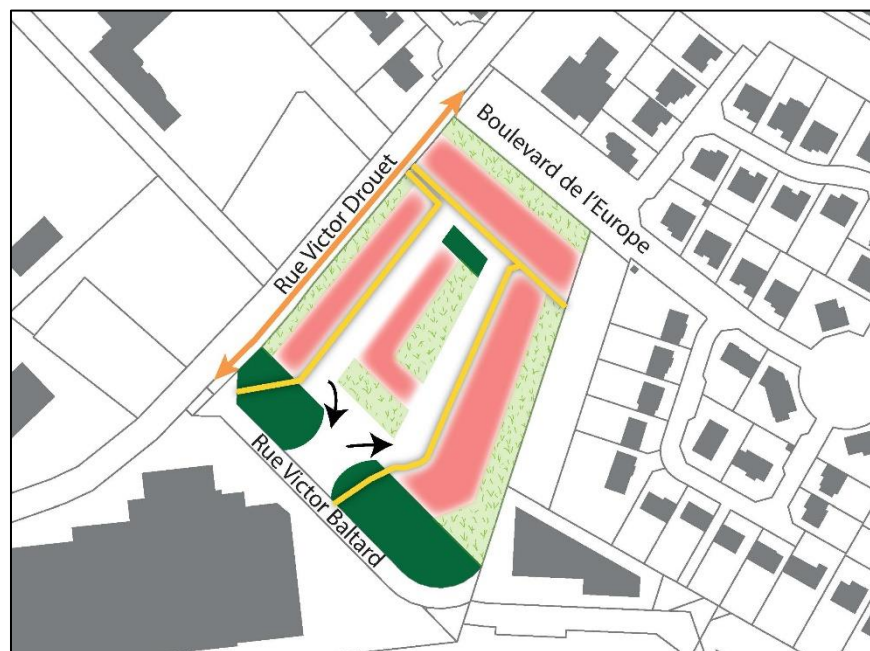
Nouveau zonage

*Pièce modifiée : Plan de zonage.*

Cette évolution du zonage s'accompagne d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques à ce secteur dont l'objectif est d'accompagner l'évolution (destination et occupation bâtie) de la parcelle selon les grandes lignes d'un projet dont la configuration correspondait aux objectifs et attentes de la Ville.

#### 3.2. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Par ailleurs, la Commune de Claye-Souilly a décidé de réaliser en limite de cette parcelle une section de la piste cyclable reliant le centre-ville au Parc Papillon de la Prée. Un emplacement est donc réservé à cet effet sur le terrain.



*Pièce modifiée : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

### 3.3. Ajustements du règlement

L'article 1.4 est modifié pour intégrer certains cas particuliers concernant des parcelles construites au-delà des 30 mètres depuis la voie publique. En effet, les constructions existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU sont reconnues comme des cas particuliers et peuvent être concernées par des dérogations au règlement du PLU.

Ancienne version	Nouvelle version
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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.	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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. <b>Des dérogations pourront être accordées dans les cas de figure où une adaptation est rendue nécessaire pour une meilleure intégration urbaine. Des dérogations pourront également être accordées pour les bâtiments situés au-delà de la bande d'implantation des 30 mètres en zones UA et UB.</b>

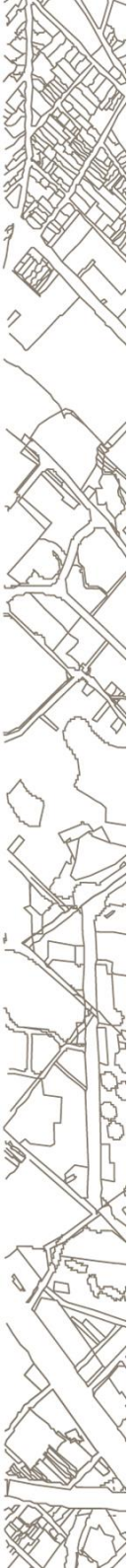
*Pièces modifiées : Règlement p.6*

L'article UB6 est mis à jour afin de pouvoir indiquer qu'il est possible de réaliser des locaux techniques de piscines au-delà de la bande des 30 mètres.

Ancienne version	Nouvelle version
« En secteurs UBa, UBb et UBc, les constructions et annexes ne pourront s'implanter à une distance supérieure à 30 mètres de la voie. Seules les piscines et les abris de jardin non maçonnés d'une emprise au sol inférieure à 15 m <sup>2</sup> sont autorisés au-delà de cette distance. »	« En secteurs UBa, UBb et UBc, les constructions et annexes ne pourront s'implanter à une distance supérieure à 30 mètres de la voie. Seules les piscines, <b>leurs locaux techniques</b> et les abris de jardin non maçonnés d'une emprise au sol inférieure à 15 m <sup>2</sup> sont autorisés au-delà de cette distance. »
« En secteur UBd, l'implantation des constructions par rapport à la voie desservant le terrain ou à la limite de l'emprise publique se fait dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de profondeur. Seules les piscines et les abris de jardin non maçonnés d'une emprise au sol inférieure à 15 m <sup>2</sup> sont autorisés au-delà de cette distance. »	« En secteur UBd, l'implantation des constructions par rapport à la voie desservant le terrain ou à la limite de l'emprise publique se fait dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de profondeur. Seules les piscines, <b>leurs locaux techniques</b> et les abris de jardin non maçonnés d'une emprise au sol inférieure à 15 m <sup>2</sup> sont autorisés au-delà de cette distance. »

*Pièce modifiée : Règlement p.27*





**L'article UB13** est revu pour généraliser la demande des 15% d'espaces verts dans le but d'éviter les surfaces imperméabilisées sur l'ensemble d'une parcelle.

Ancienne version	Nouvelle version
<p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC, ...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée avec des essences locales</p>	<p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC, ...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée avec des essences locales.</p> <p><b>Pour chaque opération située en zone UB ou UC, cette superficie au moins égale à 15% devra être prise en compte.</b></p>

*Pièce modifiée : Règlement p.35*

**Les articles 11 des zones UA et UB** sont simplifiés afin de permettre une instruction plus simple, la distinction entre les constructions existantes et neuves est conservée.

Ancienne version UA 11	Nouvelle version UA 11
<p><b>Clôtures</b></p> <p>En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'une partie maçonnée, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés", surmonté d'une grille.</p> <p>Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",</li> <li>- d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.</li> </ul> <p>La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur totale sans que les parties maçonnées ne puissent excéder 2,00 mètres.</p> <p>En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être</p>	<p><b>Clôtures</b></p> <p><del>En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'une partie maçonnée, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés", surmonté d'une grille.</del></p> <p><del>Sur les limites séparatives,</del> la clôture doit être constituée au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",</li> <li>- d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou <del>non</del> d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.</li> </ul> <p>La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur totale sans que les parties maçonnées ne puissent excéder 2,00 mètres.</p> <p>En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être</p>

clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.	clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.
<p>3 - Constructions neuves</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux ne doivent comprendre que des pans entre 35° et 45°.</p> <p>Toutefois dans le cas où cela est rendu nécessaire pour une bonne insertion de la construction dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des pentes différentes peuvent être admises,</li> <li>- des arrondis de toiture peuvent être admis.</li> </ul> <p>Rue Jean Jaurès, les toitures des bâtiments à l'alignement, doivent être composées d'une ou plusieurs séries à deux pans entre 35 et 45°, dont le faitage doit être grossièrement parallèle à la voie.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les toitures des vérandas,</li> <li>- les toitures des annexes isolées ou accolées ne comprenant qu'un seul</li> </ul>	<p>3 - Constructions neuves</p> <p><b>Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.</b></p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux ne doivent comprendre que des pans entre 35° et 45°.</p> <p>Toutefois dans le cas où cela est rendu nécessaire pour une bonne insertion de la construction dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des pentes différentes peuvent être admises,</li> <li>- des arrondis de toiture peuvent être admis.</li> </ul> <p>Rue Jean Jaurès, les toitures des</p>

<p>pan.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates ou mécaniques, en zinc inox ou cuivre, ardoises ou verrières. Toutefois en raison du caractère architectural de la construction, d'autres matériaux peuvent être admis. Les annexes accolées ou non à la construction principale pourront de plus être couvertes de bois ou de matériaux ayant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.</p>	<p>bâtiments à l'alignement, doivent être composées d'une ou plusieurs séries à deux pans entre 35 et 45°, dont le faitage doit être grossièrement parallèle à la voie.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les toitures des vérandas,</li> <li>- les toitures des annexes isolées ou accolées ne comprenant qu'un seul pan.</li> </ul> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates ou mécaniques, en zinc inox ou cuivre, ardoises ou verrières. Toutefois en raison du caractère architectural de la construction, d'autres matériaux peuvent être admis. Les annexes accolées ou non à la construction principale pourront de plus être couvertes de bois ou de matériaux ayant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.</p>
Ancienne version UB 11	Nouvelle version UB 11
<p>Clôtures</p> <p>En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'une partie maçonnée, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés", surmonté d'une</p>	<p><b>Clôtures</b></p> <p><b>La clôture doit être constituée au choix :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur ou d'un muret maçonné, éventuellement surmonté d'éléments</li> <li>- d'une haie bocagère composée</li> </ul>





<p>grille.</p> <p>Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",</li> <li>- d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.</li> </ul> <p>La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur totale sans que les parties maçonnées ne puissent excéder 2,00 mètres.</p> <p>En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.</p>	<p>d'essences locales doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur totale.</p> <p>En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.</p> <p>En limite d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères, le cas échéant doublées par un grillage aéré de type torsadé. Des passages à faune pourront être ménagés</p> <p>Prescriptions paysagères s'appliquant les constructions situées avenue Pasteur côté pairs du n°2 au n°40 et côté impairs du n°1 au n°29, et rue des Trois Tilleuls : les clôtures sur rue devront être composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie, la tout atteignant au maximum deux mètres.</p>
<p>3 - Constructions neuves</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures de chaque corps de</p>	<p>3 - Constructions neuves</p> <p>Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas</p>

<p>bâtiments principaux ne doivent comprendre que des pans entre 35° et 45°.</p> <p>Toutefois dans le cas où cela est rendu nécessaire pour une bonne insertion de la construction dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des pentes différentes peuvent être admises,</li> <li>- des arrondis de toiture peuvent être admis.</li> </ul> <p>Rue Jean Jaurès, les toitures des bâtiments à l'alignement, doivent être composées d'une ou plusieurs séries à deux pans entre 35 et 45°, dont le faitage doit être grossièrement parallèle à la voie.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les toitures des vérandas,</li> <li>- les toitures des annexes isolées ou accolées ne comprenant qu'un seul pan.</li> </ul> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates ou mécaniques, en zinc inox ou cuivre, ardoises ou verrières.</p> <p>Toutefois en raison du caractère architectural de la construction,</p>	<p>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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux ne doivent comprendre que des pans entre 35° et 45°.</p> <p>Toutefois dans le cas où cela est rendu nécessaire pour une bonne insertion de la construction dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des pentes différentes peuvent être admises,</li> <li>- des arrondis de toiture peuvent être admis.</li> </ul> <p>Rue Jean Jaurès, les toitures des bâtiments à l'alignement, doivent être composées d'une ou plusieurs séries à deux pans entre 35 et 45°, dont le faitage doit être grossièrement parallèle à la voie.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle</p>
--	--

<p>d'autres matériaux peuvent être admis. Les annexes accolées ou non à la construction principale pourront de plus être couvertes de bois ou de matériaux ayant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.</p>	<p>pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les toitures des vérandas,</li><li>- les toitures des annexes isolées ou accolées ne comprenant qu'un seul pan.</li></ul> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates ou mécaniques, en zinc inox ou cuivre, ardoises ou verrières. Toutefois en raison du caractère architectural de la construction, d'autres matériaux peuvent être admis. Les annexes accolées ou non à la construction principale pourront de plus être couvertes de bois ou de matériaux ayant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.</p>
--	--

*Pièce modifiée : Règlement p.16-20 et p.29-33*





Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas  
dispensant de réaliser une évaluation environnementale  
de la modification du plan local d'urbanisme  
de Claye-Souilly (77)**

n°MRAe 77-030-2018

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

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 -8 et R.104-28 à 33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à -48 relatifs à la procédure de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'état N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 mars 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 30 juin 2016 sur le même objet ;

Vu la délégation générale et permanente de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président, le 16 novembre 2017, pour certaines modifications de PLU ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Claye-Souilly en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Claye-Souilly reçue le 16 avril 2018 ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Claye-Souilly n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

**DECIDE :**

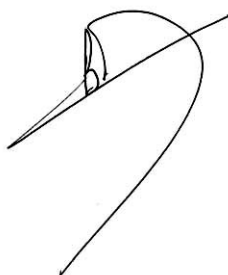
Article 1er :

La modification sus-mentionnée du PLU de Claye-Souilly est dispensée d'évaluation environnementale.

Article 2 :

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.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Christian Barthod', written over a horizontal line.

Christian Barthod

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.