

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Département de
SEINE ET MARNE

DEL2021_ 0124

Arrondissement de
TORCY

COMMUNE DE NOISIEL

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

Canton de **CHAMPS-SUR-MARNE**

SÉANCE ORDINAIRE LUNDI 28 JUIN 2021,
L'an deux mille vingt et un, le vingt huit juin, à 19h00,

Le Conseil municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 18 juin 2021, s'est assemblé au lieu extraordinaire de ses séances, Maison des fêtes familiales, sous la présidence de M. VISKOVIC, MAIRE.

PRÉSENTS : M. VISKOVIC, M. TIENG, Mme NEDJARI, M. FONTAINE, Mme TROQUIER, M. RATOUCHE, Mme JEGATHEESWARAN, Mme SABOUNDJIAN, M. MAYOULOU NIAMBA, M. DUJARDIN DRAULT, Mme VISKOVIC, Mme ROTOMBE, Mme VICTOR-LEROCH, Mme NATALE, M. BRICOGNE, M. TRIEU, Mme RAJAONAH, M. ROSENMANN, M. DOTE, Mme JULIAN, M. TATI, Mme SAFI, M. BEGUE, Mme MONIER, M. BOUTET, M. KONTE, Mme PERUGIEN.

EXCUSÉS :
M. DRAME.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :
Mme SAKHO-CAMARA, qui a donné pouvoir à M. FONTAINE.
M. ABOUDOU, qui a donné pouvoir à M. MAYOULOU NIAMBA.
Mme DAGUILLANES, qui a donné pouvoir à M. TIENG.
Mme SAFI, qui a donné pouvoir à Mme NEDJARI.
M. CHAVANCE, qui a donné pouvoir à M. BOUTET.
Mme RENIER, qui a donné pouvoir à M. BOUTET.

Sortie de Mme VICTOR-LEROCH pour le point n° 16.
Sortie de M. TRIEU pour le point n° 29.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme MONIER

28) APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le



ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et L153-45 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal n°DEL2019_0023 en date du 8 février 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté de Monsieur le Maire n°ARR2021_0046 en date du 15 mars 2021 engageant la modification simplifiée n°1 du PLU,

VU la délibération du Conseil municipal n°DEL2021_0066 en date du 26 mars 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU,

VU les pièces du dossier de PLU mises à disposition du public du 28 avril 2021 au 28 mai 2021,

VU l'avis favorable sans remarque de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne,

VU l'avis sans observation de l'EPAMARNE,

VU l'avis favorable de la CA Paris Vallée de la Marne,

VU l'avis sans observation de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne,

VU le bilan de la mise à disposition du public,

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être adopté, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT l'avis favorable de la commission Urbanisme - Vie commerciale en date du 11 juin 2021,

CONSIDÉRANT l'avis du Bureau municipal en date du 14 juin 2021,

ENTENDU l'exposé de Mme VISKOVIC, Conseillère municipale déléguée,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

DÉCIDE d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

DIT que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le



ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE

DIT que conformément à l'article R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

DIT que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique télé-recours citoyens, accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'État.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire

Mathieu VISKOVIC



Publié au RAA le 01 JUL. 2021

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le



ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

3. Extrait des pièces modifiées

Dossier pour mise à disposition du public

Avril 2021

SOMMAIRE

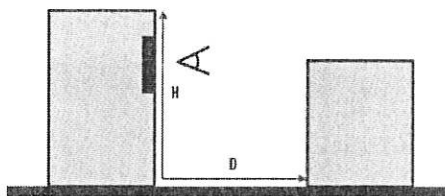
1. Règlement de l'article 2.3 de la zone UA
2. Règlement de l'article 2.3 de la zone AU1
3. Extrait du glossaire du règlement

1. Règlement de l'article 2.3 de la zone UA

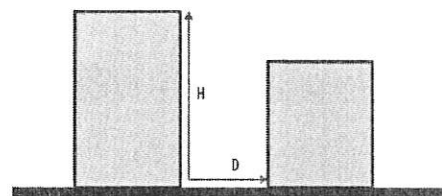
3. L'implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque les constructions sont non contiguës sur le même terrain :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.
- La distance de retrait est calculée perpendiculairement au droit de la façade ou de la partie de façade concernée.



$D = H$
Minimum : 8 mètres



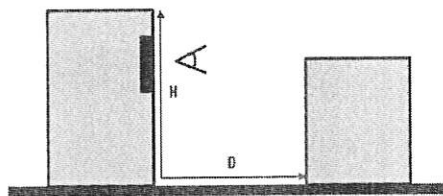
$D = H/2$
Minimum : 2,5 mètres

2. Règlement de l'article 2.3 de la zone AU1

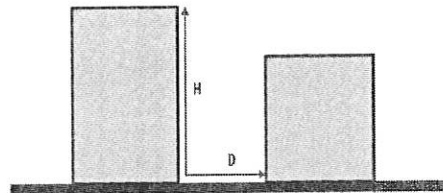
3. L'implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque les constructions sont non contiguës sur le même terrain :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 mètres.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 2,5 mètres.
- La distance de retrait est calculée perpendiculairement au droit de la façade ou de la partie de façade concernée.



$D = H$
Minimum : 8 mètres



$D = H/2$
Minimum : 2,5 mètres

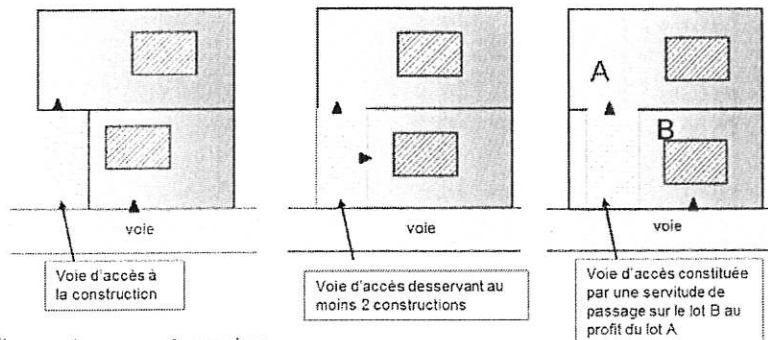
3. Extrait du glossaire du règlement

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

Le terme alignement désigne :

- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine.

Rappel :

- Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

Accrotère :

- Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'accrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions.

Attique :

- Etage situé au sommet d'une construction, d'une emprise maximum de 70% par rapport à la superficie de l'étage inférieur, implanté d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à au moins une des façades de la construction. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation, au garage ou à l'activité, à usage d'abri de jardin, de remise à bois, chaufferie, cabanon ;
- une construction non contiguë à une construction principale.
- une construction présentant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 mètres.
- Au sein des zones UH et UHm, une construction présentant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

Bâtiments contigus :

Hormis au sein des zones UHm et UH sont considérés comme contigus deux bâtiments implantés à une distance égale ou inférieure à 8 mètres entre leur deux façades les plus proches et reliés entre eux par une structure couverte (pergola, etc.) et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple).

Au sein des zones UHm et UH, est considéré comme contigu à une autre construction un bâtiment dont au moins une des façades est accolée à celle d'un autre bâtiment et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple) avec ce dernier.

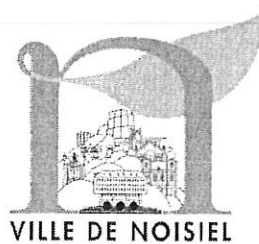
Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le



ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

2. Rapport de présentation

Dossier pour mise à disposition du public

Avril 2021

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION – CHOIX DE LA PROCÉDURE
2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION
3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE

1. INTRODUCTION – CHOIX DE LA PROCÉDURE

1. INTRODUCTION – CHOIX DE LA PROCÉDURE.

Le PLU de la commune de Noisiel a été approuvé le 8 février 2019 et n'a pas fait l'objet de modification depuis.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU afin de rectifier deux erreurs matérielles constatées dans la rédaction de l'article 3 du chapitre 2 du règlement des zones U et AU qui rendent l'instruction des autorisations d'urbanisme incertaine.

La modification vise à

- introduire dans le glossaire du règlement du PLU la notion de « bâtiments contigus » qui n'existe pas aujourd'hui.
- Corriger une erreur matérielle de rédaction dans les zone UA et AU1.

Compte-tenu des évolutions souhaitées, la procédure de modification du PLU est ainsi la plus adaptée, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, 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
- 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 directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur

De plus, une procédure de modification simplifiée peut être engagée étant donné que ces évolutions réglementaires

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ne diminuent pas les possibilités de construire
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

1. AJOUT D'UNE DEFINITION SUR LES BÂTIMENTS CONTIGÜS DANS LE GLOSSAIRE DU REGLEMENT

Nature et justification de la modification :

Le fait de ne pas avoir défini la notion de bâtiments contigus dans le règlement a pour conséquence de complexifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'application des prescriptions édictées au chapitre 2.3 de chaque zone.

Deux définitions sont donc introduites dans le cadre de la présente modification simplifiée, afin de prendre en compte les enjeux différents existants entre, d'une part, les zones d'habitat individuel (UHm, UH) et d'autre part les secteurs accueillant des projets, de l'habitat collectif, des activités économiques ou des équipements.

La modification du glossaire règlement :

Ajout dans le glossaire du règlement du PLU la définition suivante :

Bâtiments contigus :

Hormis au sein des zones UHm et UH **sont considérés comme contigus** deux bâtiments implantés à une distance **égale ou inférieure à 8 mètres** entre leur deux façades les plus proches et reliés entre eux par une structure couverte (pergola, etc.) et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple).

Au sein des zones UHm et UH, **est considéré comme contigu à une autre construction un bâtiment** dont au moins une des façades est accolée à celle d'un autre bâtiment et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple) avec ce dernier.

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE REDACTION SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Nature et justification de la modification :

Au sein des zones UA et AU1, l'article 2.3 visant l'implantation des construction sur un même terrain, l'article fait référence à une limite de terrain, qui n'est pas l'objet de l'article en question. Cette référence à la limite doit donc être supprimé et remplacée par une référence aux constructions présentes sur le même terrain.

La modification de la rédaction :

Modification de la rédaction des articles 2.3 du règlement des zone UA et AU1 :

Rédaction actuelle zone UA :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

Rédaction modifiée zone UA :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

2. RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE DE REDACTION SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Rédaction actuelle zone AU1 :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **4 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

Rédaction modifiée zone AU1 :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **4 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de l'autre construction ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectif d'ajuster très ponctuellement le contenu du règlement en venant préciser les modalités d'instruction concernant l'implantation de constructions sur un même terrain. La modification proposée n'est pas de nature à remettre en cause ni à modifier les droits à construire édictés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et n'entraînera donc pas d'impacts supplémentaires sur l'environnement.



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

5. Bilan de la mise à disposition

Dossier approuvé par le Conseil Municipal
en date du 28 juin 2021

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 077-217703370-20210628-DEL2021_0124-DE

La mise à disposition du dossier de modification simplifiée s'est déroulée du 28 avril au 28 mai 2021.

- Il n'y a pas eu de remarque de la part du public.
- La commune a reçu 4 avis de personnes publiques associées :
 - La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne a rendu un avis favorable sans remarques ou réserves.
 - La communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne a rendu un avis favorable sans remarques ou réserves.
 - L'ÉpaMarne a rendu un avis sans remarques ou réserves.
 - L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne n'a pas fait d'observations.

Au vu de l'absence d'avis négatif ou de remarques particulières concernant le dossier de modification simplifiée, il peut être tiré un bilan positif de cette mise à disposition.