

# Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

en application  
des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme

---

## NOTE DE PRESENTATION

---

## 1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L.153.45 à L.153.48 du code de l'urbanisme.

### Articles concernés :

#### **Article L.153-45**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

#### **Article L.153-46**

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

#### **Article L.153-47**

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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

#### **Article L.153-48**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Ainsi, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - diminuer ces possibilités de construire ;
  - réduire la surface d'une zone urbaine et à urbaniser ;

Les évolutions envisagées rentrent dans ce cadre réglementaire.

Dans le cas d'un PLU communal, la modification est engagée à l'initiative du maire, le conseil municipal se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Aussi, par délibération n° 2021.0059 du 06/07/2021, le conseil municipal a lancé la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme et définit les modalités de la concertation comme suit :

- Le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront déposés à la Direction de l'Aménagement et du Développement Durables de la ville de Mitry-Mory pendant une durée d'un mois, aux jours et heures d'ouverture au public ;
- Ce dossier sera également disponible sur le site internet de la ville : [www.mitry-mory.fr](http://www.mitry-mory.fr) ; une adresse mail dédiée sera mise à disposition sur ce site afin de recueillir les observations du public ;
- Un avis de mise à disposition du dossier sera porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Le dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

- le projet de modification
- l'exposé des motifs
- le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

La modification sera adoptée par délibération du conseil municipal après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet du Département.

## 2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 25/09/2018, une première modification simplifiée a été lancée et approuvée le 30/06/2020 pour ajuster l'écriture de certains articles du règlement et ainsi réaffirmer la volonté de la ville de préserver le cadre de vie des mitryens, objectif porté par l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Néanmoins, il a été observé que les secteurs pavillonnaires subissent une forte pression foncière se traduisant par la division des pavillons en plusieurs logements ou par la réunion de plusieurs parcelles en vue d'y édifier des bâtiments d'habitation collective.

Il ressort des éléments de diagnostic du Plan Local de l'Habitat intercommunal approuvé par délibération du conseil intercommunautaire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) du 19/12/2019, que cette pression conduit au développement du mal logement, qui est surreprésenté sur les communes de la CARPF par rapport à l'ensemble de la région Ile-de-France.

De plus, cette situation conduit à la multiplication du nombre de petits logements, non adaptés aux besoins de la population locale.

En effet, ce même diagnostic précise que le marché immobilier est dominé par le logement individuel à l'échelle de l'agglomération. Le cœur des transactions concerne les logements T3, lié notamment à un report des ménages intermédiaires sur les marchés périurbains de l'Oise, de la Seine et Marne et du Val d'Oise.

Pour lutter contre l'habitat indigne, la CARPF a mis en place le dispositif dit du permis de louer, qui vient contrôler en amont de la mise en location la salubrité des logements d'un point de vue des normes imposées par le code de la construction et de l'habitation.

Mais ce contrôle ne vient qu'a posteriori. Aussi, pour compléter ce dispositif, il s'avère nécessaire d'agir en amont des divisions en réglementant la taille des logements rendue possible par l'article L.151-14 du code de l'urbanisme sur les secteurs majoritairement pavillonnaires.

Cet article dispose en effet que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.* »

Par ailleurs, les équipements publics, et notamment les réseaux d'assainissement actuels, ne sont pas calibrés pour supporter cette densification : par arrêté préfectoral du 20/05/2016, le préfet de Seine et Marne a mis en demeure la CARPF de mettre en conformité le système d'assainissement de Villeparisis/Mitry-Mory/Claye-Souilly, et un plan d'action a été adopté pour programmer ces travaux.

Enfin, les règles de hauteur des articles 10 ont révélé une difficulté d'application et d'interprétation des notions de combles, d'attique et de ce qui est indiqué comme « autres formes de toiture ».

Aussi, afin de ne pas dénaturer le caractère majoritairement pavillonnaire des zones UAa et UC, dont les toitures sont principalement à 2 ou 4 pentes, il est proposé de mieux encadrer la notion d'attique et d'imposer des règles de pentes pour les autres formes de toiture sans interdire les toitures-terrasses.

La présente modification concerne les zones réglementaires suivantes :

- Zones UA et UC : réglementation de la taille minimale des logements sur certains secteurs conformément aux dispositions de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme et rééquilibrage des pourcentages d'espaces de pleine terre pour favoriser la rétention d'eau à la parcelle ;
- Zones UA, UB et UC : ajustement de la règle sur la hauteur maximale des constructions et sur les formes de toiture.

Enfin, suite à l'approbation de la modification simplifiée n° 1, le sous-préfet de Meaux a émis des observations par courrier du 18/09/2020 nécessitant un ajustement de la note de présentation ayant accompagné cette modification.  
Les modifications seront intégrées à la présente note.

## 3. LES MODIFICATIONS APORTEES

Les documents impactés par cette modification sont :

- Le règlement
- Le plan de zonage

### 3.1 Règlement

Les dispositions réglementaires concernées sont les suivantes :

- Article 2 des zones UA et UC couvertes par des secteurs de taille de logements réglementés relatif aux occupations et utilisations du sol soumises sous condition : la règle actuelle n'impose aucune condition pour les constructions à destination d'habitation. Pour favoriser la mixité fonctionnelle des logements et répondre aux besoins de la population locale, il convient d'introduire une proportion de taille minimale de logements dans tous les programmes, comme le permet l'article L.151-14 du code de l'urbanisme ;
- Article 10 des zones UA, UB, et UC relatif à la hauteur maximale des constructions : la règle actuelle exclut certains éléments techniques de la hauteur maximale mais rien n'est indiqué sur les murs pare-vue et les garde-corps. Or, ces derniers peuvent aboutir à un dépassement significatif de la hauteur. Il convient donc de les inclure expressément dans la hauteur maximale et de réintroduire une hauteur à l'égout du toit, au faîtage et à l'acrotère afin de mieux encadrer le volume du dernier niveau des constructions ;
- Article 11 des zones UA, UB, et UC relatif aux toitures : la règle actuelle ne donne aucun contour aux formes de toitures. Il convient donc de préciser les degrés des pentes afin que les derniers niveaux s'inscrivent dans l'architecture locale ;
- Article 13 des zones UA et UC relatif à la réalisation d'espaces libres et de plantations : la règle actuelle impose un minimum de 30% d'espaces de pleine terre pour les constructions et installations à destination d'habitation, qui, cumulée à une emprise au sol maximale de 50% peut aboutir à une imperméabilisation totale de 70%. Il convient donc d'augmenter la surface de pleine terre minimale exigible pour rééquilibrer l'ensemble et de les faire concorder avec celles concernant les zones humides ;
- Définitions : il découle de ce qui précède qu'il convient de rajouter les définitions du comble et de l'attique.

Tableau récapitulatif des dispositions réglementaires modifiées :

<b>Zone UA</b>	
<b>Dispositions applicables à la zone UA</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux.</p> <p>Elle se divise en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur UAa couvre les parties centrales des bourgs de Mitry et de Mory ;</li> <li>- Le secteur UAb correspond aux abords des gares de Mitry-Claye et Villeparisis-Mitry-le-Neuf, et à certains pôles secondaires de commerces et de services.</li> </ul> <p>Elle est en partie comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.</p> <p>Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.</p> <p>Elle est concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).</p> <p>Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.</p>	<p>La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux.</p> <p>Elle se divise en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur UAa couvre les parties centrales des bourgs de Mitry et de Mory ;</li> <li>- Le secteur UAb correspond aux abords des gares de Mitry-Claye et Villeparisis-Mitry-le-Neuf, et à certains pôles secondaires de commerces et de services.</li> </ul> <p>Elle est en partie comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.</p> <p>Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.</p> <p style="color: green;">Elle est concernée par des secteurs réglementant la taille minimale des logements au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.</p> <p>Elle est concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).</p> <p>Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.</p>
<b>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à</li> </ul>	<p>Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à</li> </ul>

<p>la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires : dans ce dernier cas, les affouillements et exhaussements doivent être issus des constructions et installations effectuées sur le territoire communal et réalisés sur les terrains les ayant rendus nécessaires,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,</li> <li>- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées et que la surface de plancher affectée à cette destination n'excède pas 500m<sup>2</sup>,</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être sans risques de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...),</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UA.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,</li> <li>- Les opérations de logements comportant au minimum 2500m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'intégrer au moins 30% de cette surface pour des logements conventionnés (sauf dans le cas particulier d'opérations d'aménagement comportant au global cette même proportion de 30% de logements conventionnés).</li> </ul>	<p>la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs réglementant la taille minimale des logements, les opérations ayant pour effet de créer ou d'aménager 2 logements ou plus, à condition qu'au moins la moitié de ces logements soient des T3 (lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5),</li> <li>- Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,</li> <li>- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées et que la surface de plancher affectée à cette destination n'excède pas 500m<sup>2</sup>,</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être sans risques de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...),</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UA.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,</li> <li>- Les opérations de logements comportant au minimum 2500m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'intégrer au moins 30% de cette surface pour des logements conventionnés (sauf dans le cas particulier d'opérations d'aménagement comportant au global cette même proportion de 30% de logements conventionnés).</li> </ul>
<b>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>10.1 – DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.</p>	<p>10.1 – DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.</p>



<p>Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.</p> <p>Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages techniques,</li> <li>- Les cheminées,</li> <li>- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,</li> <li>- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.</li> </ul> <p>Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.</p> <p>10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Dans le secteur UAa, la hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres avec R+1+combles ou attique dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 :</li> <li>o En cas d'attique, le recul imposé doit au moins être égal à 2 mètres,</li> <li>o En cas d'autres formes de toiture, la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 7 mètres ;</li> <li>- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes.</li> </ul> <p>Dans le secteur UAb, la hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 mètres avec R+2+combles ou attique dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 :</li> <li>o En cas d'attique, le recul imposé doit au moins être égal à 2 mètres,</li> <li>o En cas d'autres formes de toiture, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 10 mètres ;</li> <li>- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;</li> </ul>	<p>Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.</p> <p>Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages techniques, <b>excepté les murs pare-vue,</b></li> <li>- <b>Les garde-corps inférieurs à 1,20 mètre,</b></li> <li>- Les cheminées,</li> <li>- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,</li> <li>- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.</li> </ul> <p>Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.</p> <p>10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Dans le secteur UAa, la hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec au maximum R+1+combles ;</b></li> <li>- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes.</li> </ul> <p>Dans le secteur UAb, la hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère avec au maximum R+2+combles ;</b></li> <li>- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 5 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 en cas de surélévation d'une construction régulière existante avant l'approbation du présent PLU.</li> </ul> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les</p>
---	--

<p>- 5 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 en cas de surélévation d'une construction régulière existante avant l'approbation du présent PLU.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.</p>	<p>constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.</p>
<b>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>11.3 - Toitures :</p> <p>Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.</p>	<p>11.3 - Toitures :</p> <p>La pente des toitures traditionnelles (1, 2 ou 4 pentes) doit être comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.</p> <p>En cas de toiture dite « à la Mansart », le terrasson doit avoir une pente comprise entre 10° et 30° et le brisis, une pente comprise entre 70° et 80°.</p> <p>Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.</p>
<b>ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.</p> <p>Les surfaces de pleine terre doivent représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,</li> <li>- 20% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.</li> </ul> <p>Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 40% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation, 30% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.</p> <p>Les arbres et plantations existantes doivent</p>	<p>Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.</p> <p>Les surfaces de pleine terre doivent représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,</li> <li>- 20% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.</li> </ul> <p>Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 45% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation, 30% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.</p> <p>Les arbres et plantations existantes doivent</p>

<p>autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.</p> <p>1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigible.</p> <p>Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.</p> <p>Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.</p> <p>Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.</p>	<p>autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.</p> <p>1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigible.</p> <p>Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.</p> <p>Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.</p> <p>Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.</p>
---	---

<b>Zone UB</b>	
<b>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>10.1 – DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.</p> <p>Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.</p> <p>Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages techniques,</li> <li>- Les cheminées,</li> <li>- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,</li> <li>- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.</li> </ul> <p>Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.</p>	<p>10.1 – DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.</p> <p>Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.</p> <p>Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages techniques, <b>excepté les murs pare-vue,</b></li> <li>- <b>Les garde-corps inférieurs à 1,20 mètre,</b></li> <li>- Les cheminées,</li> <li>- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,</li> <li>- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.</li> </ul> <p>Néanmoins, ces dispositifs devront être</p>

<p>10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>La hauteur ne peut excéder 15 mètres avec R+3+combles ou attique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'attique, le recul imposé doit au moins être égal à 2 mètres,</li> <li>- En cas d'autres formes de toiture, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 13 mètres.</li> </ul>	<p>implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.</p> <p>10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>La hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres au faitage et 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère avec au maximum R+3+combles.</li> </ul>
<b>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>11.3 - Toitures :</p> <p>Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.</p>	<p>11.3 - Toitures :</p> <p>La pente des toitures traditionnelles (1, 2 ou 4 pentes) doit être comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.</p> <p>En cas de toiture dite « à la Mansart », le terrasson doit avoir une pente comprise entre 10° et 30° et le brisis, une pente comprise entre 70° et 80°.</p> <p>Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.</p>

<b>Zone UC</b>	
<b>Dispositions applicables à la zone UC</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>La zone UC est une zone urbaine de faible densité accueillant majoritairement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Elle est en partie comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.</p> <p>Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.</p> <p>Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement</p>	<p>La zone UC est une zone urbaine de faible densité accueillant majoritairement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Elle est en partie comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.</p> <p>Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.</p> <p>Elle est concernée par des secteurs réglementant la taille minimale des</p>

<p>protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).</p> <p>Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.</p> <p>Enfin, la zone est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, pour lesquelles il convient de se référer au plan de composition idoine (pièce n° 4 du PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP n° 4 liée à l'opération de construction du secteur du chemin de l'Abîme,</li> <li>- OAP n° 5 liée à l'aménagement du secteur dit de Corbrion.</li> </ul>	<p>logements au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.</p> <p>Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).</p> <p>Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.</p> <p>Enfin, la zone est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, pour lesquelles il convient de se référer au plan de composition idoine (pièce n° 4 du PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP n° 4 liée à l'opération de construction du secteur du chemin de l'Abîme,</li> <li>- OAP n° 5 liée à l'aménagement du secteur dit de Corbrion.</li> </ul>
<b>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires : dans ce dernier cas, les affouillements et exhaussements doivent être issus des constructions et installations effectuées sur le territoire communal et réalisés sur les terrains les ayant rendus nécessaires,</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UC.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,</li> <li>- Les opérations de logements comportant au minimum 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'intégrer au moins 30% de cette surface pour des logements conventionnés (sauf dans le cas particulier d'opérations d'aménagement comportant au global cette même proportion de 30% de logements conventionnés).</li> </ul>	<p>Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UC.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,</li> <li>- Dans les secteurs réglementant la taille minimale des logements, les opérations ayant pour effet de créer ou d'aménager 2 logements ou plus, à condition qu'au moins la moitié de ces logements soient des T3 (lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5),</li> <li>- Les opérations de logements comportant</li> </ul>

	<p>au minimum 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'intégrer au moins 30% de cette surface pour des logements conventionnés (sauf dans le cas particulier d'opérations d'aménagement comportant au global cette même proportion de 30% de logements conventionnés).</p>
<b>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>10.1 – DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.</p> <p>Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.</p> <p>Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages techniques,</li> <li>- Les cheminées,</li> <li>- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,</li> <li>- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.</li> </ul> <p>Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.</p> <p>10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>La hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres avec R+1+combles ou attique dans la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 :</li> <li>o En cas d'attique, le recul imposé doit au moins être égal à 2 mètres,</li> <li>o En cas d'autres formes de toiture, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres ;</li> <li>- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 pour les</li> </ul>	<p>10.1 – DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.</p> <p>Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.</p> <p>Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages techniques, <b>excepté les murs pare-vue,</b></li> <li>- <b>Les garde-corps inférieurs à 1,20 mètre,</b></li> <li>- Les cheminées,</li> <li>- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,</li> <li>- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.</li> </ul> <p>Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.</p> <p>10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>La hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>9 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec au maximum R+1+combles ;</b></li> <li>- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 pour les constructions annexes ;</li> <li>- 5 mètres au-delà de la bande de 20 mètres</li> </ul>

<p>constructions annexes ; - 5 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 en cas de surélévation d'une construction régulière existante avant l'approbation du présent PLU.</p> <p>Néanmoins, dans les secteurs couverts par une OAP, la hauteur et le nombre de niveaux des constructions sont définis par le plan de l'OAP.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.</p>	<p>définie à l'article UC.7 en cas de surélévation d'une construction régulière existante avant l'approbation du présent PLU.</p> <p>Néanmoins, dans les secteurs couverts par une OAP, la hauteur et le nombre de niveaux des constructions sont définis par le plan de l'OAP.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.</p>
<b>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>11.3 - Toitures :</p> <p>Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.</p>	<p>11.3 - Toitures :</p> <p>La pente des toitures traditionnelles (1, 2 ou 4 pentes) doit être comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.</p> <p>En cas de toiture dite « à la Mansart », le terrasson doit avoir une pente comprise entre 10° et 30° et le brisis, une pente comprise entre 70° et 80°.</p> <p>Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.</p>
<b>ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</b>	
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement. Les surfaces de pleine terre doivent représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10% minimum de la superficie du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics,</li> <li>- 30% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.</li> </ul> <p>Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 40% minimum de la superficie du terrain, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.</p> <p>Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou</p>	<p>Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement. Les surfaces de pleine terre doivent représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10% minimum de la superficie du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics,</li> <li>- 40% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.</li> </ul> <p>Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 45% minimum de la superficie du terrain, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.</p> <p>Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou</p>

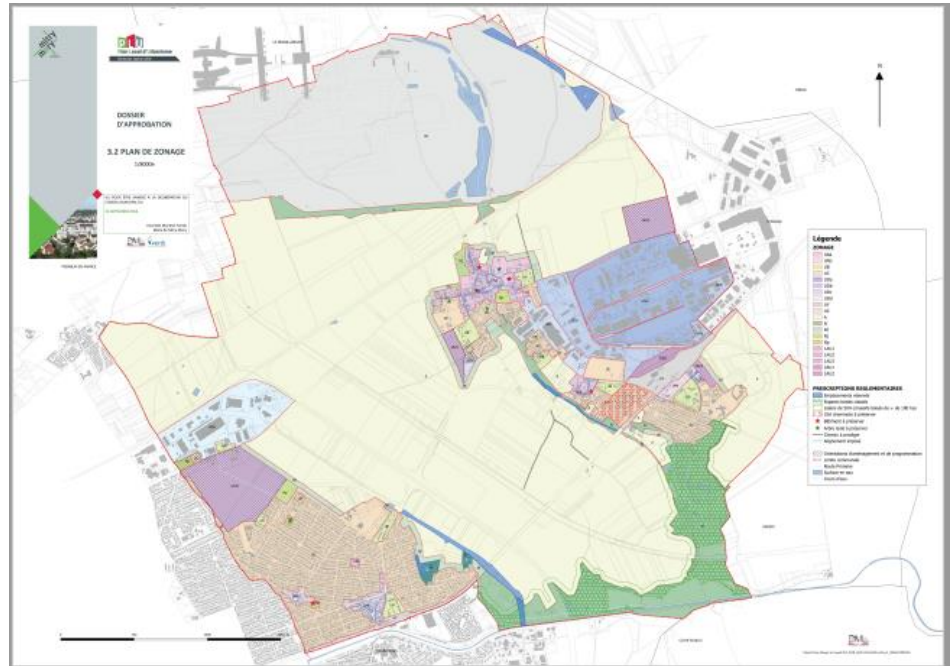
<p>remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu. 1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigible. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié. Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.</p>	<p>remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu. 1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigible. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié. Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.</p>
---	---

<b>Définitions</b>	
<b>ATTIQUE</b>	
Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
Néant	Partie supérieure de la construction qui en constitue son dernier niveau, située en retrait d'au moins 2 mètres du nu de la façade sur rue et en général traitée de façon plus légère.
<b>COMBLE</b>	
Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
Néant	Espace situé sous la toiture d'une construction, constituant un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Le « Mansart » est un type de comble.

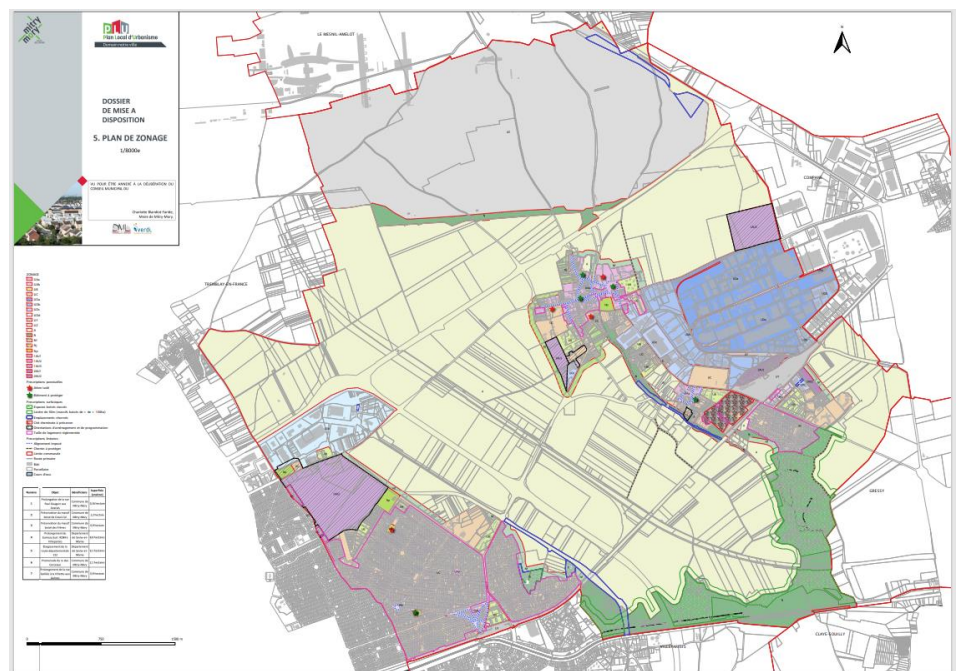


### 3.2 Plan de zonage

Plan de zonage actuel :



Plan de zonage modifié (un plan agrandi est joint en annexe pour une meilleure lisibilité) :



## 4. MISE A JOUR DE LA NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

Par courrier du 18/09/2020, reçu en mairie le 22/09/2020, le sous-préfet de Meaux a émis une lettre d'observation concernant la délibération n° 2020.00062 en date du 30/06/2020 portant approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU.

Les observations portaient sur 2 points :

- Article 7 du règlement des zones UA et UC relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : cet article prévoit l'interdiction de l'imperméabilisation des sols au-delà de 30m de profondeur par rapport aux voies ainsi que les places de stationnement mais exonère les constructions et installations à destination de service public ou d'intérêt collectif de ces dispositions, qui n'était pas justifiée dans la note de présentation, qu'il convient donc de rectifier ;
- Article 11.4 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, 1AU.1 et 1AU.2 relatif aux clôtures : cet article prévoyait, avant la consultation au public, que la partie ajourée d'une clôture devait l'être d'au moins 50%. Or, lors de la consultation, un citoyen s'est exprimé par courrier du 26/06/2020 sur ce point et a souhaité abaisser cette contrainte afin que l'ajouement puisse être réduit. Cette remarque a donc été prise en compte et le pourcentage d'ajouement a été abaissé à 30%, ce qui a été reporté dans la rédaction du règlement, mais pas dans la note de présentation, qu'il convient donc de rectifier.

Pour répondre à ces deux observations, la note de présentation est ajustée de la façon suivante :

<b>Note de présentation Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme</b>	
<b>Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA et UC :</b>	
<b>Rédaction antérieure</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>La règle générale ne permet pas de construire au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies. Or, rien ne vient limiter l'imperméabilisation des cœurs d'îlots, objectif porté par l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relatif au cadre de vie, notamment dans son objectif de préservation des cœurs d'îlot. Il convient donc d'interdire les imperméabilisations de sol au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport aux voies, ainsi que les places de stationnement de véhicules extérieures même perméables, afin de ne pas compromettre cet objectif.</p>	<p>La règle générale ne permet pas de construire au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies. Or, rien ne vient limiter l'imperméabilisation des cœurs d'îlots, objectif porté par l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relatif au cadre de vie, notamment dans son objectif de préservation des cœurs d'îlot. Il convient donc d'interdire les imperméabilisations de sol au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport aux voies, ainsi que les places de stationnement de véhicules extérieures même perméables, afin de ne pas compromettre cet objectif.</p> <p style="color: green;">Cette contrainte ne peut être appliquée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison d'une part de la configuration des établissements publics existants qui seront</p>

	<p>amenés à évoluer en raison de la densification mesurée de la ville et de leurs contraintes constructives en termes d'usage et de sécurité, et d'autre part en raison du nombre important de places de stationnement imposé aux constructions d'intérêt collectif, qui ne seraient pas réalisables dans la seule bande de 30m de profondeur. Cette règle ne leur sera donc pas applicable.</p>
<b>Article 11.4 relatif aux clôtures des zones UA, UB, UC, UD, 1AU.1 et 1AU.2 :</b>	
<b>Rédaction antérieure</b>	<b>Rédaction modifiée</b>
<p>La règle impose pour les clôtures en limite d'emprise publiques et des voies la réalisation d'un muret surmonté d'une grille ou barreaudage ajouré. Or, cette notion d'ajouement n'est pas définie et prête à interprétation. Il convient de préciser que la partie ajourée d'une clôture ne doit pas comporter plus de 50% de parties pleines.</p>	<p>La règle impose pour les clôtures en limite d'emprise publiques et des voies la réalisation d'un muret surmonté d'une grille ou barreaudage ajouré. Or, cette notion d'ajouement n'est pas définie et prête à interprétation. Il convient de préciser que la partie ajourée d'une clôture ne doit pas comporter plus de 30% de parties pleines.</p>

***La procédure portant uniquement sur l'adaptation réglementaire du PLU, elle n'a en conséquence aucune incidence environnementale.***

## ANNEXES

- Délibération du conseil municipal n° 2021.0006 en date du 06/07/2021 : lancement de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de mise à disposition du public
- Règlement modifié
- Plan de zonage modifié
- Lettre d'information du sous-préfet de Meaux en date du 18/09/2020 concernant la délibération n° 2020.00062 en date du 30/06/2020 portant approbation de la modification simplifiée du PLU