EXTRAIT

DEPARTEMENT

DE

SEINE & MARNE

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE NEMOURS

****

SÉANCE DU 13 DECEMBRE 2018

N° 18/76
Code nomenclature 321

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : BILAN DU REGISTRE D'OBSERVATION ET ADOPTION DU PROJET

Effectif légal du Conseil	33
Membres en exercice	33
Majorité absolue	17
Présents	**25**
Votants	**32**

DATE DE CONVOCATION
Le 7 décembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le treize décembre à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de Nemours, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Mme Anne-Marie MARCHAND, Maire.

Présents Mme Anne-Marie MARCHAND, M. Bernard COZIC, Mme Annie DURIEUX, M. Gérard JOUE, M. Frédéric BAURY-SAILLY, M. Philippe ROUX, Mme Laurence BLAUDEAU, M. Daniel VILLAUME, Mme Brigitte COMMAILLE, Mme Nathalie PETITDIDIER-LENOIR, M. Claude MAINGUIN, Mme Evelyne DELAROCHE, M. Michel SOTTIEAUX, M. Daniel HELFRICH, M. Christian BRUNET, Mme Martine JACOB, Mme Nacira LATRECHE, Mme Valérie LACROUTE (jusqu'à 20h20, départ après le point n° 22) Mme Anne-Isabelle PAROISSIEN, M. Volkan ALGUL, M. Aboudou ZAABAY, M. Jean HOCHART, M. Joao Manuel NEVES ANTUNES, Mme Monique RETOUX, M. Michel COLAS,

Excusés M. Jean-Pierre GERBIER, Mme Fabienne PLIEU-SEVIN, Mme Michelle HERRMANN, Mme Véronique RINAUDO, Mme Valérie LACROUTE (à partir de 20h20), Mme Marcelle BAYENANA, M. Nicolas PAOLILLO, M. Jean-Marc CHAMPNIERS, Mme Khadija BERTINO,

Pouvoirs M. Jean-Pierre GERBIER à M. Daniel HELFRICH,
Mme Fabienne PLIEU-SEVIN à M. Philippe ROUX,
Mme Michelle HERRMANN à Mme Nathalie PETITDIDIER-LENOIR,
Mme Véronique RINAUDO à Mme Anne-Marie MARCHAND,
Mme Valérie LACROUTE à M. Bernard COZIC (à partir du point n° 23),
Mme Marcelle BAYENANA à Mme Anne-Isabelle PAROISSIEN,
M. Nicolas PAOLILLO à Mme Annie DURIEUX,
M. Jean-Marc CHAMPNIERS à M. Jean HOCHART,

Mme Nacira LATRECHE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : BILAN DU REGISTRE D'OBSERVATION ET ADOPTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE CONSEIL MUNICIPAL,
Entendu l'exposé de M. Gérard JOUE, Adjoint délégué à l'urbanisme, à l'aménagement et au développement durable,

VU :

- le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2122-21 et L.2241-1,

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.153-8 et suivants, R.153-20 et R.153-21 ;

- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20181213-18-76-DE
Date de télétransmission : 18/12/2018
Date de réception préfecture : 18/12/2018

- la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du grenelle de l'environnement et la loi du 12 juillet 2010 dite « grenelle II » portant engagement national pour l'environnement (ENE) ;

- la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives ;

- la loi n° 2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 mars 2017 ;

- la délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2018 précisant les modalités de la mise à disposition du public, du dossier du projet de modification simplifiée du 10 septembre 2018 au 12 octobre 2018 inclus ;

- Le registre de mise à disposition du public sur lequel aucune observation n'a été apportée ;

- la lettre du GENE en date du 8 octobre, annexée au registre ;

- l'avis de la commission finances, administration générale, syndicats intercommunaux,

- l'avis de la commission urbanisme, patrimoine bâti, sécurité, rénovation urbaine,

CONSIDERANT :

- le bilan des avis recueillis auprès des personnes publiques associées, ainsi que les observations consignées par le public sur le registre, durant une période d'un mois,

- que les résultats de ladite mise à disposition ne remettent pas en cause la présente modification simplifiée du PLU,

- la présentation par M. JOUE du projet définitif, c'est-à-dire des documents sans annotation, repris et complétés, et finalement prêts à être approuvés par le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,
A la majorité, 3 voix contre (M. HOCHART, M. CHAMPNIERS, M. ZAABAY),

APPROUVE la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEMOURS telles qu'elle est annexée à la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise, accompagnée de sept exemplaires du dossier de modification simplifiée, à Monsieur le Sous-Préfet de FONTAINEBLEAU.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme :
- d'un affichage en mairie durant un mois ;
- d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département ;
- d'une insertion au Recueil des Actes Administratifs (RAA).

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20181213-18-76-DE
Date de télétransmission : 18/12/2018
Date de réception préfecture : 18/12/2018

DIT que la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées ;

DIT que le dossier de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de NEMOURS ainsi qu'à la Sous-préfecture de FONTAINEBLEAU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus. Et ont les membres présents signé au registre. Pour copie conforme.

Nemours, le 14 décembre 2018

Le Maire,

Anne-Marie MARCHAND

SEINE ET MARNE • VILLE DE NEMOURS

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de MELUN, sis à 43 Rue du Général de Gaulle, case postale 8630, 77008 MELUN CEDEX, ou d'un recours gracieux auprès du Maire de NEMOURS, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Date de transmission au représentant de l'Etat : 18.12.2018

Date d'affichage : 18.12.2018

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20181213-18-76-DE
Date de télétransmission : 18/12/2018
Date de réception préfecture : 18/12/2018

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 P.L.U.

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA VILLE DE NEMOURS

PROJET DE RAPPORT DE PRESENTATION DES MODIFICATIONS

« APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE »

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23/03/2017
Et exécutoire depuis le 27/03/2017

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2018

Le Maire

Anne Marie MARCHAND

INTRODUCTION

Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 23 mars 2017.

Après un peu plus d'un an de mise en œuvre, l'expérience a permis de relever des erreurs matérielles, des difficultés de compréhension de rédaction qui peuvent être résolues par des réajustements en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU.

Les évolutions proposées relèvent exclusivement de la modification simplifiée,

Tout d'abord car elles n'ont pour objet :

- **Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, mais au contraire d'en renforcer la mise en œuvre ;**
- **Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- **Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;**

D'autre part car les modifications envisagées n'aboutissent pas à :

- **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- **à diminuer ces possibilités de construire ;**
- **à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**

Le plan du présent rapport de présentation s'articule autour des documents modifiés :

1. Modification du rapport de présentation lié à une erreur matérielle

2. Modification de l'OAP n°8 Beauregard afin de faciliter sa compréhension pour faire respecter les principes de liaisons

3. Modifications du règlement pour faciliter la compréhension de la règle ou adapter la règle au regard de l'expérience des difficultés de leur mise en œuvre

- **Hauteur des annexes**
- **Notion de vélo /2 roues**
- **Modification du coefficient d'imperméabilisation à réajuster en zone Ui**
- **Places commandées de stationnement**
- **Rédaction pour les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public**
- **Modification des règles séparatives en zone Ud**

4. Modification d'ER

- Modification de la surface de l'ER n° 8
- Suppression de l'ER n°2

5. Modification du zonage lié à une erreur matérielle ou d'appréciation :

- Ajustement zone Ub/Ud en lien avec l'ER n°8 ci-dessous

1 Modification du rapport de présentation lié à une erreur matérielle

Suite a la suppression d'une OAP envisagée dans le cadre de l'élaboration, les tableaux du rapport de présentation n'avaient pas été modifiés (page 55 du RP). De plus d'autres erreurs ont été générées dans le tableau de l'évalution p 176 (manque une autre OAP, surfaces erronées).

AVANT

page 55 du RP/Gestion de l'Espace

Répartition des logements prévus dans les OAP du PLU de Nemours

n°	Nom du secteur d'OAP	Localisation	Surface utile (en mètres carrés)	Surface non utile (en mètres carrés)	Nombre de logements projetés	Densité moyenne (en logements par hectare)
1	Impasse Joly	dans l'enveloppe urbaine	4 532	0	6	13,2
2	Rue Hédelin Prolongée	dans l'enveloppe urbaine	8 900	0	65	73,0
3	Quai des Tanneurs / Place du Châtelet	dans l'enveloppe urbaine	9 755	0	30	30,8
4	Ports de Paris / Réseau Pro (emprise réseau pro)	dans l'enveloppe urbaine	8 255	16 700	20	24,2
5	Jean Macé	dans l'enveloppe urbaine	9 303	0	30	32,2
6	Poumon vert - les Îles	sans objet	-	-	-	-
7	Entrée de ville sud - Avenue de Lyon	dans l'enveloppe urbaine	37 264	0	85	22,8
8	ZAC des Hauteurs du Loing - secteur résidentiel	dans l'enveloppe urbaine	49 536	0	150	30,3
9	Secteur du Beauregard	dans l'enveloppe urbaine	48 775	0	85	17,4
10	PRU du Mont Saint-Martin	sans objet	-	-	-	-
11	MOUS	sans objet	-	-	-	-
12	Cheminements et Places	sans objet	-	-	-	-
13	Valorisation du patrimoine	sans objet	-	-	-	-
	Nemours		176 320	16 700	475	26,7
	En hectares		17,6	1,67		

page 176 du RP/Evaluation Environnementale

Numéro	OAP	Classement au sein du	Superficie (m²)
1	Impasse	Ua2	4 477
2	Rue Hedelin Prolongée	AUb	6 877
3	Quai Ports de Paris	Ub	32
4	Jean Mace	Ua	9 323
5	Les Îles	N,	203
6	Entrée	Ud	40 510
7	ZAC des hauteurs du Loing	AU	49 237
8	Secteur du Beauregard	AUb	54 066
9	Programme de Rénovation Urbaine	Uc	207 882
10	Maîtrise d'œuvre Urbaine et	AU	16 384

Tableau 4 : Secteurs concernés par des OAP dans le projet de PLU de Nemours

APRES :

Tableaux sans OAP rue Hedelin et total et numérotation revues

n°	Noms du secteur d'OAP	Localisation	Surface utile (en mètres carrés)	Surface non utile (en mètres carrés)	Nombre de logements projetés	Densité moyenne (en logements par hectare)
1	Impasse Joly	dans l'enveloppe urbai	4 532	0	6	13,2
2	Quai des Tanneurs / Place du Châtelet	dans l'enveloppe urbai	9 755	0	30	30,8
3	Ports de Paris / Réseau Pro (emprise rése	dans l'enveloppe urbai	8 255	16 700	20	24,2
4	Jean Macé	dans l'enveloppe urbai	9 303	0	30	32,2
5	Poumon vert - les îles	sans objet	-	-	-	-
6	Entrée de ville sud - Avenue de Lyon	dans l'enveloppe urbai	37 264	0	85	22,8
7	ZAC des Hauteurs du Loing - secteur résid	dans l'enveloppe urbai	49 536	0	150	30,3
8	Secteur du Beauregard	dans l'enveloppe urbai	48 775	0	85	17,4
9	PRU du Mont Saint-Martin	sans objet	-	-	-	-
10	MOUS	sans objet	-	-	-	-
11	Cheminements et Places	sans objet	-	-	-	-
11	Valorisation du patrimoine	sans objet	-	-	-	-
	Nemours		167 420	16 700	406	24,3
	En hectares		16,7	1,67		

Numéro	Nom	Classement au sein du	Superficie (m²)
1	Impasse Joly	Ua2	4 532
2	Quai des Tanneurs	Ua	9755
3	Ports de Paris	Ub	8255
4	Jean Mace	Ua2	9 303
5	Les Îles	N, Nl, Nr, Nzh,	-
6	Entrée sud avenue de Lyon	Ud	37264
7	ZAC des hauteurs du Loing	AUb	49 536
8	Secteur du Beauregard	AUb	48 775
9	Programme de Rénovation Urbaine du Mont Saint-Martin	Uc	207 882
10	Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale - « Secteur MOUS »	AUgv	16 384

2. Modification de l'OAP n°8 Beauregard afin de faciliter sa compréhension pour faire respecter les principes de liaisons

La multiplicité des propriétaires pose problème pour assurer au global la réalisation de l'aménagement viaire projeté compte tenu de l'échelle de l'opération.

Dans le document actuel, il n'avait pas été prévu de réaliser une seule opération d'ensemble dans le cadre d'un seul permis d'aménager afin de respecter les rythmes et choix des propriétaires. Aussi, il est impératif qu'un projet partiel ne remette pas en cause l'aménagement viaire de l'OAP et son insertion dans le réseau des voiries communales.

L'enjeu est important car la réalisation effective de l'OAP conditionne le bon fonctionnement et l'accessibilité pour les habitants actuels et futurs. Il permet également de limiter les conflits d'usage ou de voisinage.

Il est donc proposé de diviser l'OAP en sous-secteurs, à l'intérieur duquel un aménagement d'ensemble devra être prévu en cas de projet afin de mieux contrôler la compatibilité de ces projets avec l'OAP. La modification aboutit alors à créer ces sous-secteurs sur le schéma (plan de l'OAP 8 page 25) et à rajouter après le paragraphe « Intégration urbaine et paysagère », un paragraphe « mode d'aménagement opérationnel » qui indique qu'à l'échelle de chaque sous-secteur , un projet d'ensemble de principe doit être prévu pour toute demande d'opération partielle.

Par ailleurs et pour compléter le dispositif, les liaisons piétonnes prévues doivent également concerner le vélo, car il s'agit bien de faciliter l'ensemble des modes actifs comme il est prévu dans le PADD

Enfin il convient d'insister sur l'enjeu de rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet ainsi que pour le réseau de voirie.

AVANT

page 25 pièce 3 OAP

APRES :

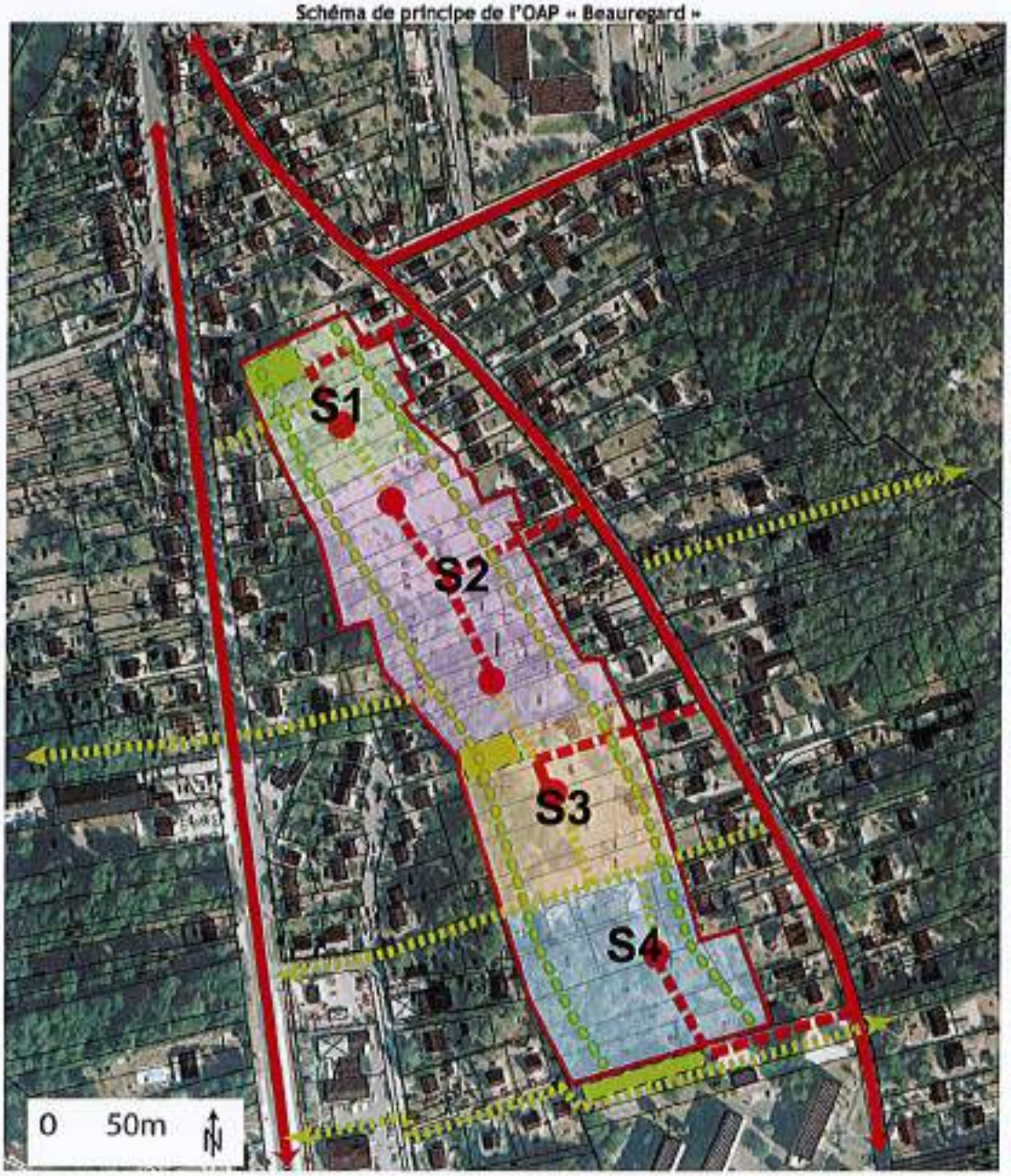
Ajout fin page 24

MODE D'AMENAGEMENT OPERATIONNEL

L'emprise de l'OAP est divisée en 4 sous-secteurs. A l'échelle de chaque sous-secteur, un projet de principe d'ensemble doit être prévu pour toute demande d'aménagement partiel afin de garantir, dès cette échelle, la compatibilité avec les objectifs précisés dans cette OAP.

Modification schéma page 25

Schéma de principe de l'OAP « Beauregard »



AVANT (début page 24)

…..En complément, des liaisons piétonnes seront créées transversalement à cet îlot, pour faciliter l'accès à la forêt et à l'Avenue de Lyon des personnes résidant notamment rue de Beauregard et en lisière forestière.

APRES :

….. En complément, des liaisons piétonnes et des liaisons cycles seront créées transversalement à cet îlot, pour faciliter l'accès à la forêt et à l'Avenue de Lyon des personnes résidant notamment rue de Beauregard et en lisière forestière.

Par ailleurs, d'autres liaisons piétons/cycles devront être prévues entre les sous-secteurs, afin d'interconnecter lesdits sous-secteurs pour assurer une place aux modes actifs.

3. Modifications du règlement pour faciliter la compréhension de la règle ou adapter la règle au regard de l'expérience des difficultés de leur mise en œuvre

• Hauteur des annexes

La côte de 3,5 m au faîtage des toitures à deux pentes des annexes s'avère difficilement applicable. Afin de remédier à cette impossibilité technique, il convient de modifier l'article 5 de la façon suivante :

AVANT :

ARTICLE Ua, Ub, Uc, AUb 7 HAUTEURS

.../....

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 2.5 mètres à l'égout du toit qui peut être à une ou deux pentes et 3m50 au faîtage

.../....

APRES :

ARTICLE Ua, Ub, Uc, AUb 5 HAUTEURS

.../....

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit qui peut être à une ou deux pentes et 5 mètres au faîtage

.../....

• Notion de vélo /2 roues

Le PLU développe une politique pour le vélo et prévoit la mise en place progressive de stationnement vélo, or la notion de deux roues peut être comprise aussi au sens de scooter ou moto.

Il convient donc de substituer le mot « vélo » à l'expression ambiguë de deux roues dans les articles

AVANT :

ARTICLE Ua, Ub, Uc, Ud 10 STATIONNEMENT

Des emplacements de stationnement pour deux-roues devront être prévus.

- *Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour deux-roues sera prévue.*
- *Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour deux roues sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m2.*

- *Les établissements d'enseignement secondaire ainsi que les établissements d'enseignement supérieur devront comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.*

ARTICLE Ui 10 STATIONNEMENT

Des emplacements de stationnement pour deux roues

- *Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m2, une aire de stationnement couverte pour deux roues sera prévue.*

ARTICLE AUb 10 STATIONNEMENT

Des emplacements de stationnement pour deux roues devront être prévus.

- *Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m2, une aire de stationnement couverte pour deux roues sera prévue.*
- *Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour deux roues sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m2.*

APRES :

ARTICLE Ua, Ub, Uc, Ud 10 STATIONNEMENT

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour **vélos** sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour **vélos** sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m2.
- Les établissements d'enseignement secondaire ainsi que les établissements d'enseignement supérieur devront comporter une aire de stationnement pour les **vélos**.

ARTICLE Ui 10 STATIONNEMENT

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour **vélos** sera prévue.

ARTICLE AUb 10 STATIONNEMENT

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour **vélos** sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour **vélos** sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m2.

• Modification du coefficient d'imperméabilisation à réajuster en zone Ui

La zone Ui présente des spécificités de par son usage (enjeu de voiries de circulation significative) mais aussi de sa situation géographique, moins exposée aux ruissellements et inondations. Le coefficient d'imperméabilisation s'avère difficile à mettre en œuvre alors même que les bâtiments industriels et les équipements sont gérés dans le cadre de règles de sécurité renforcées. Il convient donc de ramener de 50 à 30% ce coefficient et en revanche de laisser les autres prescriptions environnementales et paysagères qui assure la bonne gestion paysagère et environnementale en l'état.

AVANT

ARTICLE Ui8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- *50 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts ou des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales.*
- *.../...*

APRES :

ARTICLE Ui8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- **30 % de la surface non bâtie** devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts ou des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales.
- .../...

• Places commandées de stationnement

La faculté ou plutôt l'absence d'interdiction de place commandée pose un problème de fait car elles ne sont pas utilisées et favorisent le stationnement sur voirie créant des problèmes de circulation et de voisinage. Or l'article 10 des zones urbaines ou à urbaniser des secteurs résidentiels stipule :

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est donc nécessaire de remédier à cette situation en interdisant explicitement les places commandées.

AVANT : ARTICLE Ua, Ub, Uc,Ud et AUb 10 – STATIONNEMENT

- .../...
- *Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.*

APRES : ARTICLE Ua, Ub, Uc,Ud et AUb 10 - STATIONNEMENT

Ajout d'un alinéa

- .../...
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- **Les places commandées (une derrière l'autre sans possibilité de dégagement autonome pour la voiture à l'arrière) sont interdites**

• Rédaction pour la dimension des voies en impasse ouvertes à la circulation

L'instruction rencontre des difficultés de mise en œuvre pour l'article 11 des zones Ua – Ub – Uc et AUb en matière de cohérence entre différents alinéas ou de clarté de certaines notions.

Ainsi la notion de voie publique **ou** privée ouverte à la circulation pose problème.

Si le cas de lotissement avec des voiries privées créées dans le cadre d'une association syndicale a été pris en compte, la rédaction crée de la confusion.

Par ailleurs on ne peut pas exiger des largeurs de chaussée de 5 mètres si elles sont à double sens et se contenter de chaussées de 3,5 m si la voie est en impasse puisque par principe elle est à double sens, les dimensions d'accès aux parcelles de second rang (pour laquelle la notion de double sens n'est pas pertinent) sont traitées par ailleurs.

Enfin on ne peut pas dire que les voies en impasse doivent être aménagées de manière à prévoir des demi-tours en alinéa 3 pour écrire en alinéa 5 une exigence formalisée de manière différente (permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules).

AVANT

ARTICLE UA UB UC AUb 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- *Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique et privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.*
- *Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage d'une emprise minimale de 3.5 mètres.*
- *En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*
- *Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :*
    - *avoir une largeur de chaussée au moins égale à :*
        - *3,5 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),*
        - *et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.*
    - *Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètres.*

- *Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang ou au-delà devra présenter une largeur au moins égale à 3.5 mètres.*
- *Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :*
    - *D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3.5 mètres,*
    - *d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules,*
    - *d'être réalisées sur une longueur maximale de 50 m.*
- *Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.*
- *Il sera tenu compte dans tout projet futur, du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public.*
- *Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.*

APRES

ARTICLE 11 DES ZONES Ua – Ub – Uc et AUb - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'ilot doit être desservie par une servitude de passage sur une propriété riveraine d'une emprise minimale de 3,5 mètres, avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang, ou au-delà, devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
    - D'avoir une largeur de voie au moins égale à 8 mètres, si la voie est en double sens, avec une largeur de 5 mètres de chaussée, au minimum.
    - D'avoir une largeur de voie de 6 m 50 au minimum, si elle est en sens unique, avec une chaussée de 3 m 50 au minimum.
    - Par ailleurs en cas de création de voie de desserte en impasse, celle-ci devra permettre une manœuvre aisée pour tous véhicules
    - Quelles que soient les voies, elles devront toutes avoir au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m minimum, libre de tout obstacle.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation de de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Dans tout projet futur, il sera tenu compte du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public ou privé .
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

• Modification des règles d'implantation en limites séparatives en zone Ud

L'instruction rencontre des difficultés de mise en œuvre pour l'article 6 de la zone Ud relatif à l'implantation des constructions en limites séparatives . Il convient de revoir la rédaction.

AVANT

ARTICLE UD6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- *L'implantation en retrait ne devra pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment situé sur l'emprise voisine sans pouvoir être inférieure à 6 m.*

APRES

ARTICLE UD6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- *L'implantation devra se faire au minimum à 6 mètre des limites séparatives.*

4. Modification de 2 emplacements réservés

• Modification de l'ER n°8

L'emplacement réservé N°8 avait vocation à réaliser un cimetière mais son dimensionnement est excessif. Il est ainsi ramené à une superficie de 3047 m2

AVANT

APRES :

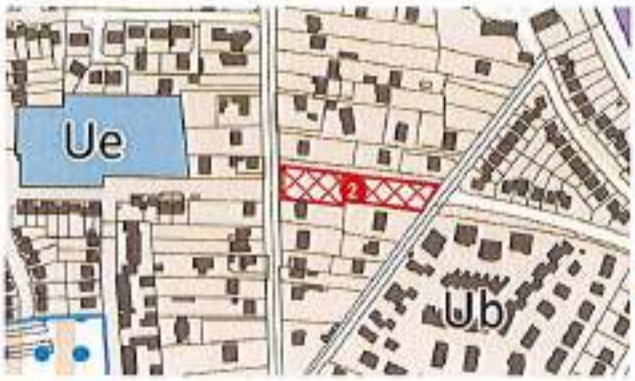
• Supression de l'ER n°2

L'emplacement réservé n° 2, d'une surface de 2.740 m², avait pour objet l'aménagement d'une voie en double sens, prévue dans le cadre de la ZAC des Hauteurs du Loing, dans le prolongement de la rue des Hauteurs du Loing, afin de relier plus facilement la Route de Moret et le nouveau groupe scolaire Lavaud.

Seule une voie piétonne a été aménagée. Dans l'immédiat, il n'est plus envisagé de créer de voie ouverte à la circulation automobile à cet emplacement. Par ailleurs, une partie du terrain pourra être aménagée en terrains à bâtir.

Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé.

AVANT



APRES :

Le tableau dans la pièce écrite 4-3 emplacements réservés est modifié en conséquence

AVANT/APRES :

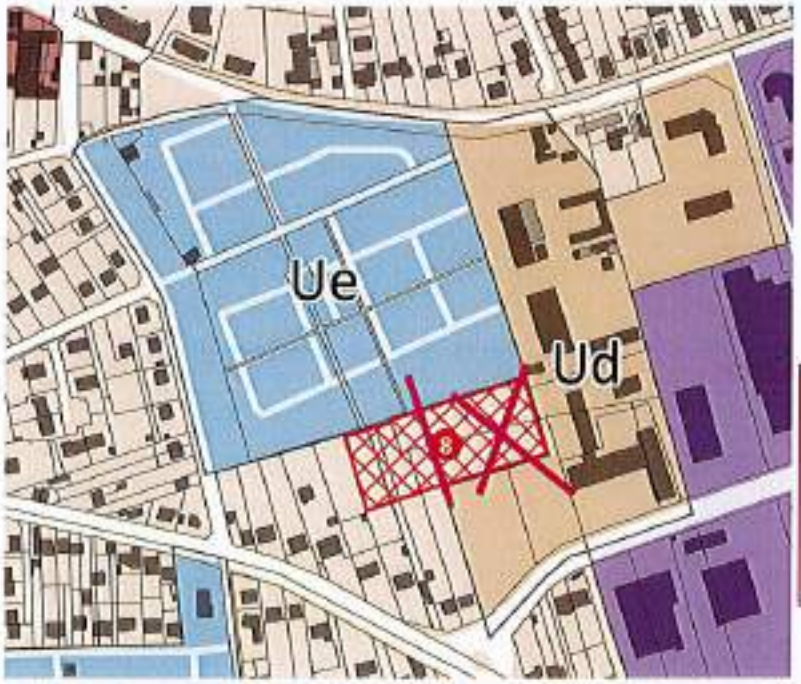
N°	Bénéficiaire	Surface en m2	Objet
1	Commune	5461	Equipement public : emprise foncière nécessaire à l'extension de la salle des fêtes
~~2~~	~~Commune~~	~~2140~~	~~Emprise de la voie en double sens prévue dans le cadre de la ZAC des Hauteurs du Loing, dans le prolongement de la rue des Hautbois du Loing, afin de relier plus facilement le nouveau groupe scolaire Levavasseur.~~
3	Commune	1173	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos en serpente, reliant les hauts du coteau du Loing au quai de Fromonville.ER préexistant dans le POS (ER n°4), il est réintroduit dans le présent PLU afin de concourir à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers.
4	Commune	1156	Emprise de la voie en double sens pour la desserte routière du secteur AUb (secteur B tranche 3 de la ZAC) ainsi que la réalisation d'une liaison piétonne de qualité.
5	Commune	2468	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos en serpente, reliant les hauts du coteau du Loing au quai de Fromonville et à la passerelle de la Maison des receveurs. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
6	Commune	692	Emprise de la voie en double sens pour la desserte routière sud du secteur AUb (secteur B tranche 3 de la ZAC), en prolongement de la rue Alfred Sisley. ER préexistant dans le POS (ER n°3), il est réintroduit dans le présent PLU afin de mettre en œuvre le bouclage viaire de ce secteur.
7	Commune	3147	Réserve foncière pour un aménagement futur.
8	Commune	~~7051~~ 3047	Emprise foncière nécessaire aux potentiels besoins d'extension du cimetière communal.
10	Commune	3529	Liaison douce pour relier le Musée de la Préhistoire au rond-point de Poligny, créant une perspective visuelle et favorisant la visibilité de cet équipement majeur mais peu connu.
11	Commune	423	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière nord du secteur de projet Beauregard depuis la rue Beauregard.
12	Commune	177	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants de ce secteur sur l'avenue de Lyon, et plus loin sur le centre-ville en cohérence. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
13	Commune	520	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière centrale du secteur de projet Beauregard depuis la rue Beauregard.
14	Commune	463	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants de ce secteur sur l'avenue de Lyon, et plus loin sur le centre-ville en cohérence. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
15	Commune	378	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière centrale du secteur de projet Beauregard depuis la rue Beauregard.
16	Commune	381	Liaison douce pour la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants de ce secteur sur l'avenue de Lyon, et plus loin sur le centre-ville en cohérence. Liaison qui concourt à l'amélioration de rabattement vers le centre-ville et les liaisons interquartiers et favoriser l'usage des modes doux.
17	Commune	794	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière sud du secteur de projet Beauregard depuis la rue Beauregard.
18	Commune	610	Liaison douce par la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants du quartier d'habitat collectif Beauregard au pôle de proximité de l'avenue de Lyon et de son offre de transport collectif (bus pour la gare).
19	Commune	3432	Emprise foncière nécessaire à l'aménagement d'une véritable entrée dans la forêt de Nemours afin de favoriser les pratiques de découvertes de la nature.
20	Commune	420	Emprise nécessaire à l'aménagement de la voie en double sens pour la desserte routière transversale du secteur de projet avenue de Lyon.
21	Commune	883	Liaison douce pénétrante dans l'espace de forêt.
22	Commune	8737	Liaison douce par la création d'un cheminement piétons et vélos permettant le rabattement des habitants du sud de la commune vers le centre-ville, via les îles et le site de l'ancien camping. Cette liaison permet également la mise en accès de ce site appelé à favoriser les pratiques ludiques et l'appropriation des espaces d'eau.

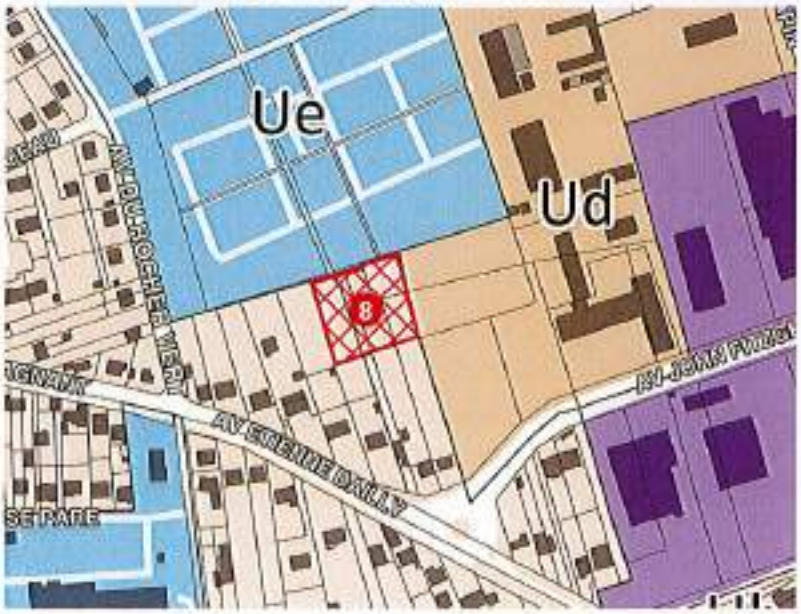
5. Modification du zonage lié à une erreur matérielle ou d'appréciation :

- **Ajustement de la zone Ub/Ud en lien avec l'ER n°8 ci dessous**

Le zonage Ub avait été étendu par erreur sous la totalité de l'ER, alors qu'il s'inscrivait partiellement en zone Ud. Cette erreur ne portait pas à conséquence pour la réalisation d'un cimetière, mais cet espace enclavé a vocation à revenir en secteur Ud dès lors que cet espace n'est plus nécessaire pour le cimetière.

AVANT



Cf. modification ER ci avant

APRES :