

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
CANTON DE MELUN
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LAXIS
77950

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 MAI 2021

Convocation 20.05.2021

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 11
Nombre de votants : 14

Présents : M. DELPORTE Willy, Mme PUEL Catherine, M. GUENOT Nicolas, Mme ADAMSKI Marie-France, M. BLANCHE Alain, M. CARDENNE Yves, M. COUPEY Mathieu (départ à 19 h 43 après le point n°2), Mme GUSTAN Jocelyne, Mme JACOB Rolande, Mme PILLARD Nadia, Mme PRZYSIECKI Valérie

Absents excusés : M. BEN LOULOU David (pouvoir à Mme PILLARD), M. JACQUELOT Claude (pouvoir à M. BLANCHE), Mme PRIMARD Clarisse (pouvoir à Mme PRZYSIECKI), M. SONTRE Didier.

Secrétaire de séance : Mme PRZYSIECKI Valérie a été désignée secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N° 2021-20

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ZONE AUI

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 à L. 151-43, L. 153-45 à L. 153-48, R. 153-20 et R. 153-21 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-Laxis approuvé le 24 février 2008 et modifié le 12 juillet 2013 ;

VU la délibération n°2021-06 du 6 mars 2021 décidant des modalités de mise à la disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU relatif à la zone AUI ;

CONSIDÉRANT que la zone AUI est une zone à vocation d'activités artisanales principalement ;

CONSIDÉRANT que la zone AUI du PLU de la commune correspond à une zone de 3 ha ayant été ouverte à l'urbanisation au travers d'un permis d'aménager délivré à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine le 11 octobre 2010 et d'un permis modificatif délivré le 3 novembre 2017 ;

CONSIDÉRANT que les règles d'urbanisme contenues dans le règlement et les clauses de nature réglementaire du cahier des charges du permis d'aménager précité sont devenues caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de ce dernier ;

CONSIDÉRANT la nécessité de modifier le règlement de la zone AUI du PLU afin de rester en correspondance avec les constructibilités autorisées dans le cadre de cette urbanisation et maintenir la cohérence du cadre d'insertion des constructions ayant dirigé le développement de cette zone depuis le début de sa commercialisation ;

CONSIDÉRANT le bilan de la mise à disposition du public présenté par Monsieur le maire et les réponses qui ont été apportées aux observations émises ;

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

APPROUVE le dossier de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la zone AUI du PLU, conformément au dossier joint à la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera notifiée au préfet et qu'elle sera affichée pendant un mois en mairie avec Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans le journal La République de Seine-et-Mame.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE, ST GERMAIN LAXIS LE 4 JUIN 2021

LE MAIRE,



WILLY DELPORTE



SAINT-GERMAIN-LAXIS

ZONE AUI

Modifiée

Les modifications apportées sont signalées en rouge

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone à urbaniser dans les prochaines années.
Il s'agit d'un ensemble de terrains devant accueillir des constructions à usage d'activités artisanales principalement.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone devra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du présent dossier de PLU et de la réalisation d'un projet global sur l'ensemble de la zone AUI.

- La Zone AUI est située au Nord-Est du centre bourg.
- La zone AUI constitue un ensemble à urbaniser dans sa globalité en suivant le principe de mixité des typologies bâties.
- L'ensemble de la Zone AUI est ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. C'est-à-dire qu'il n'est en aucun cas nécessaire de prescrire une procédure de transformation du dossier de PLU.
- L'ensemble des terrains n'est pas desservi par les différents réseaux : ces derniers seront réalisés au fur et à mesure de l'aménagement de la zone AUI.

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
 - Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
 - Les carrières et extraction de matériaux ;
 - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les locaux temporaires et les constructions précaires de type « bungalow » ou construction modulaire qui ne soit pas liés au bon déroulement des travaux pour les constructions autorisées ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction ;
 - Les constructions à usage d'habitation quelque soient son usage, sa forme et/ou son type, sauf conditions particulières ;
 - Les constructions à usage destination de commerce, à l'exception des dispositions contenues à l'article AUI2.
 - Les installations classées en dehors des conditions particulières ;
 - Les constructions à usage agricole ;
 - L'hébergement hôtelier.
- **Dans les zones de dangers très graves** le long des canalisations de transports de gaz repérées aux documents graphiques et non protégées, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation) ou susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
 - **Dans les zones de dangers graves**, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation)

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle,
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de services et de petite industrie.
- Une activité de commerce de détail sera possible en complément de l'activité principale implantée sur l'unité foncière, sous condition d'occuper une surface maximale de 50 m² et de ne pas comporter de vitrine.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La reconstruction d'aspect et de ~~SHON~~ SURFACE DE PLANCHER identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité respectera les présentes règles.
- Une seule construction à usage de logement à condition qu'elle soit intégrée à l'un des bâtiments admis, seulement si elle est destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des entreprises.

ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Elles devront présenter une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures, avec une largeur au moins égale à 7 mètres.
- Les portails seront implantés préférentiellement au droit des aménagements d'espaces publics réalisés (bateaux).

ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les débits de rejet ne devront pas excéder 1l/s.ha pour une occurrence de 10 ans.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux pluviales est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

- Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

- Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions pourront être, dans la mesure du possible, implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voirie.

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de ~~SHON SURFACE DE PLANCHER~~ et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

EXCEPTIONS :

- ~~Le long de la voie de desserte interne et publique de la zone d'activités, la façade principale des constructions sera implantée en retrait d'au moins 14 m à l'alignement de la voirie.~~

ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions et les annexes nouvelles pourront être implantées :

- soit sur une limite séparative ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 4,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions autorisées sur une même propriété devront être séparées les unes des autres :

- d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales mesurés au droit des baies ;
- d'au moins 3,00 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées (les constructions principales, les extensions et les annexes) ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 13 mètres au faîtage.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des extensions et des annexes nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.
- Afin de donner une image cohérente sur le plan architectural, il est imposé, sur les 3 façades côté entrée principale ~~et sur une hauteur de 3,50 m~~, un bardage métallique de ton gris (clair à gris foncé).
~~Une ligne de marquage et un bardage de couleur différente sera dressée au-dessus de cette hauteur.~~
- L'enseigne de l'entreprise sera posée sans dépasser l'acrotère. L'enseigne ne devra pas dépasser le 1/3 de la façade en largeur et en hauteur.
- Les acrotères seront continus sur toutes les façades et sans excéder 1,10 m au-dessus des faîtages.
- Aucune gouttière apparente ne sera autorisée.
- Les parements en bois naturel **ou composites** seront autorisés ainsi que les panneaux solaires s'ils sont judicieusement harmonieusement intégrés aux façades et toitures. Toutefois, ils ne dépasseront pas l'arase haute de l'acrotère.

CLOTURES :

- Les clôtures seront constituées de grilles ou de panneaux rigides à maille rectangulaire.
- Sa hauteur sera limitée à 1,80 m au total.
- En limite séparative, les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- Les clôtures constituées ~~par exemple~~ de poteaux et plaques préfabriquées d'aspect en béton sont interdites, ~~sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant pas 0.40 m de hauteur.~~

EXCEPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- les opérations de changement et de déchargement des véhicules se feront à l'intérieur de la propriété.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Bureaux, services, industrie :
 - 1 place pour 30m² de **SHON SURFACE DE PLANCHER**
- Ateliers, stockage :
 - 1 place pour 100m² de **SHON SURFACE DE PLANCHER**
- Activité commerciale de détail :
 - 2 places minimum

Des emplacements pour le stationnement des deux-roues pourront être prévus dans le cas de constructions accueillant du public.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des voiries ou du stockage doivent être plantés et engazonnés.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stationnement collectives nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet pour 150 m² de surface affectée au stationnement.
- Il est imposé :
 - la plantation d'une haie bocagère en fond de parcelle sur une largeur de 4 m, pour les parcelles situées en périphérie du lotissement.
 - la plantation d'une haie bocagère en limite de l'espace public sur une largeur de 1,50 m pour l'ensemble des parcelles concernées.

Ces haies seront composées d'essences locales telles que :

- Fraxinus excelsior
- Corylus avellana
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Ligustrum vulgare
- Ilex aquifolium
- Prunus spinosa
- Sorbus torminalis
- Viburnum opulus
- Prunus myrobolona
- ...

(liste non exhaustive)

EXCEPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021

Reçu en préfecture le 04/06/2021

Affiché le

ID : 077-217704105-20210527-2021_20-DE