



Commune de Crosne
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation de la modification n°5

**Modification n°5 approuvée par délibération
du Conseil Municipal en date du 9 février 2016**

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2005

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2006

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2010

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2011

Modification n°4 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2013

- A. Introduction
- B. Choix de la procédure
- C. Présentation et justification des modifications

A . Introduction

La commune de CROSNE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 17 janvier 2005.

Par la suite, le PLU a été modifié à quatre reprises : le 16 octobre 2006, le 11 octobre 2010, le 27 juin 2011 et le 16 décembre 2013.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU, La modification ne va pas concerner l'ensemble des zones du PLU, compte tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification.

Cette procédure constitue la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent projet de modification du PLU porte sur plusieurs objets répartis en deux grands chapitres :

- **Les points de modification relatifs à l'évolution des projets extra-communaux et des dispositifs législatifs et réglementaires,**
- **Les points de modification définis par la Ville.**

Ces deux grands chapitres de la modification déclinent les ajustements et changements suivants :

1. Les points de modification relatifs à l'évolution des projets extra-communaux et des dispositifs législatifs et réglementaires :

- **La prise en compte de l'abandon du projet RN6** se traduisant par la suppression de l'emplacement réservé (n°2) au document graphique et dans les annexes, et de son tracé au document graphique,

- **La création d'un emplacement réservé pour la coulée verte Nord / Sud, prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durables** favorisant la constitution d'un véritable corridor écologique, dans un objectif de maintien et de préservation de la biodiversité, et permettant l'aménagement d'une circulation piétonne et cyclable,

- **L'instauration d'un périmètre de constructibilité limitée pour l'amélioration des entrées de ville, prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durables** avec l'objectif de maîtriser les évolutions pour éviter toute urbanisation diffuse et non encadrée sur les terrains visés par un projet d'aménagement d'ensemble

- **La prise en compte du SAGE de l'Yerres dans le PLU** par le biais de l'intégration dans le règlement (écrit et graphique) des dispositions préconisées dans le SAGE,

- **La mise à jour du règlement du PLU relative à l'adoption de loi ALUR en mars 2014** par la suppression des superficies minimales de terrain (article 5) et des coefficients d'occupation du sol (article 14),

- **La réécriture du règlement relatif à l'assainissement et eaux pluviales (art. 4)** comme proposé par le SyAGE.

2. Les points de modification définis par la Ville :

- **L'évolution mineure des règles pour permettre une meilleure application du document d'urbanisme** et améliorer la lisibilité et la compréhension du dispositif existant :

o Des précisions à apporter à l'article 3 sur les voies nouvelles et accès, à l'article 4 sur la réalisation de bornes enterrées de tri sélectif des ordures ménagères, à l'article 7 sur l'utilisation de la servitude de cour commune, et à l'article 12 sur le stationnement ;

o L'introduction aux articles 13 d'une règle préservant la perméabilité des terrains, dans le respect des préconisations visant à assurer le maintien de la nature dans la ville, issues de la loi ALUR adoptée en mars 2014,

- **La suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 au plan de zonage,**

- **La mise à jour du périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé, et du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.**

B . Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 123-13 et L 123-13-1 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 123-13-1 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (écrit et graphique).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

C. Présentation et justification des modifications

Sommaire :

- **C 1- Modifications relatives à l'évolution des projets extra-communaux et des dispositifs législatifs et réglementaires :**
 - Prise en compte de l'abandon du projet RN6 ;
 - Création d'un emplacement réservé pour la coulée verte Nord / Sud, prévue au PADD ;
 - Instauration d'un périmètre de constructibilité limitée pour l'amélioration des entrées de ville, prévue au PADD ;
 - Prise en compte du SAGE de l'Yerres dans le PLU ;
 - Mise à jour du règlement du PLU relative à l'adoption de loi ALUR en mars 2014 ;
 - Réécriture du règlement relatif à l'assainissement et aux eaux pluviales (article 4).
- **C 2- Modifications définies par la Ville :**
 - Evolution mineure des règles pour permettre une meilleure application du document d'urbanisme ;
 - Suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 au plan de zonage
 - Mise à jour des Droits de Préemption Urbains modifiés et du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

C 1- Modifications relatives à l'évolution des projets extra-communaux et des dispositifs législatifs et réglementaires

C. Présentation et justification des modifications

C 1- Prise en compte de l'abandon du projet de déviation de la RN6

• NATURE DE LA MODIFICATION :

Le projet de déviation de la RN 6, également appelé Boulevard Intercommunal de l'Essonne, dont l'objectif était d'aménager d'une voie rapide nouvelle et désengorger la RN 6 dans le secteur de Villeneuve Saint-Georges, a été abandonné par l'Etat. Il convient de prendre en compte l'abandon de ce projet dans le PLU.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Sur le document graphique, les emplacements réservés relatifs au projet de déviation de la RN 6 sont supprimés. La notice sur les emplacements réservés (en annexe du PLU) est ajustée pour prendre en compte cette suppression.

• JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

En date du 26 avril 2002, l'Etat a signé un décret ouvrant une procédure de révision partielle du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) 1994, en vue de tirer les conséquences de l'abandon de plusieurs projets d'aménagement inscrits à ce schéma parmi lesquels le boulevard intercommunal de l'Essonne entre l'autoroute A 6 et la RN 6. Ce décret a constitué la première étape de l'abandon du projet RN 6 par l'Etat, qui a ensuite été confirmé par le biais de l'approbation de la nouvelle version du SDRIF en date du 27 décembre 2013. En effet, le SDRIF 2013 ne fait plus apparaître le projet de déviation de la RN 6 sur le territoire communal d'une part, et prescrit la réalisation d'un projet routier sur l'emprise actuelle de la RN 6 d'autre part. Dans les deux cas, le territoire de la commune de Crosne n'est pas impacté. Par conséquent, la prise en compte de l'abandon du projet RN 6 se traduit par la suppression des emplacements réservés au document graphique et dans la notice sur les emplacements réservés.

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

REGLEMENT : PIÈCE ÉCRITE

ZONES UA, UBa et UE

Article 13 : Superficie minimale des terrains

- Seront interdits les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, exceptions faites de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs divers accès, ~~et des travaux nécessaires à la déviation de la RN 6.~~

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N regroupe quatre types de secteurs :

- une zone boisée au nord-est de la commune, couvrant le Bois des Uselles ;
- une plaine herbeuse, ~~sur les terrains réservés au projet de la future déviation de la RN 6~~, au nord de la commune ;
- l'ensemble de terrains libres en zone inondable, dans la vallée de l'Yerres ;
- les terrains anciennement construits du quartier du Maroc (Senlis/Pampelune), faisant l'objet d'une requalification.

C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

Avant

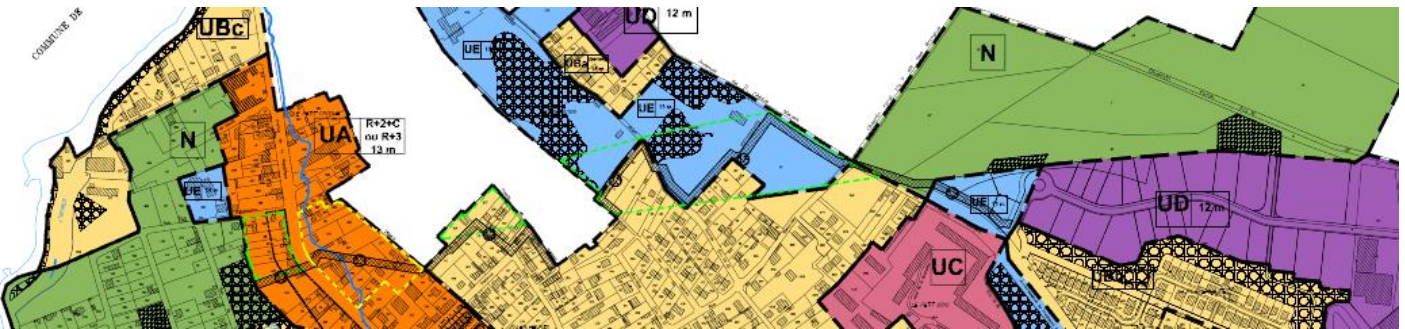


Commune de CROSNE
Plan Local d'Urbanisme
ANNEXES

NOTICE SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Adresse ou situation	Superficie	Zonage PLU	Références cadastrales	Destination de l'emplacement réservé	Destinataire de l'emplacement réservé
2	Partie Nord-Ouest de la commune	165 322 m²	N, UA, UBa, UE, UD	Ensemble de parcelles	Projet de déviation de la RN 6	Etat Ministère de l'Équipement et des Transports

Après



Liste des emplacements réservés

Numéro	Adresse ou situation	Superficie	Zonage PLU	Références cadastrales	Destination de l'emplacement réservé	Destinataire de l'emplacement réservé
2	Partie Nord-Ouest de la commune	165 322 m²	N, UA, UBa, UE, UD	Ensemble de parcelles	Projet de déviation de la RN 6	Etat Ministère de l'Équipement et des Transports

C. Présentation et justification des modifications

C 1- Création d'emplacements réservés pour la coulée verte nord / sud, prévue au PADD

• NATURE DES MODIFICATIONS :

L'abandon du projet de déviation de la RN 6 redonne des possibilités d'évolution aux terrains qui étaient jusqu'à présent gelés. La Ville a la volonté de réaffecter une partie de ces emprises à de grands projets d'intérêt général, tels que la constitution d'une coulée verte entre le plateau boisé et la vallée de l'Yerres.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Un emplacement réservé est créé au plan de zonage pour l'aménagement de la coulée verte. Son indication est précisée dans la liste des emplacements réservés.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

La Ville de Crosne prévoit l'aménagement d'une coulée verte parcourant la partie Nord-Ouest du territoire communal, entre le plateau boisé au Nord (angle de la rue Remonteru et de l'avenue de l'Abbé Sieyès) et la vallée de l'Yerres au Sud, en entrée de ville (angle de l'avenue de la République et de la rue Diderot). L'emprise de la coulée verte aura une largeur minimale de 10 mètres (sauf impossibilité matérielle sur de faibles distances). Outre l'aménagement d'une circulation piétonne et cyclable sur le site, cette coulée verte est pensée comme la constitution d'un véritable corridor écologique, dans un objectif de maintien et de préservation de la biodiversité. L'aménagement de la coulée verte se traduit dans le PLU par la création d'un emplacement réservé au document graphique.

C. Présentation et justification des modifications

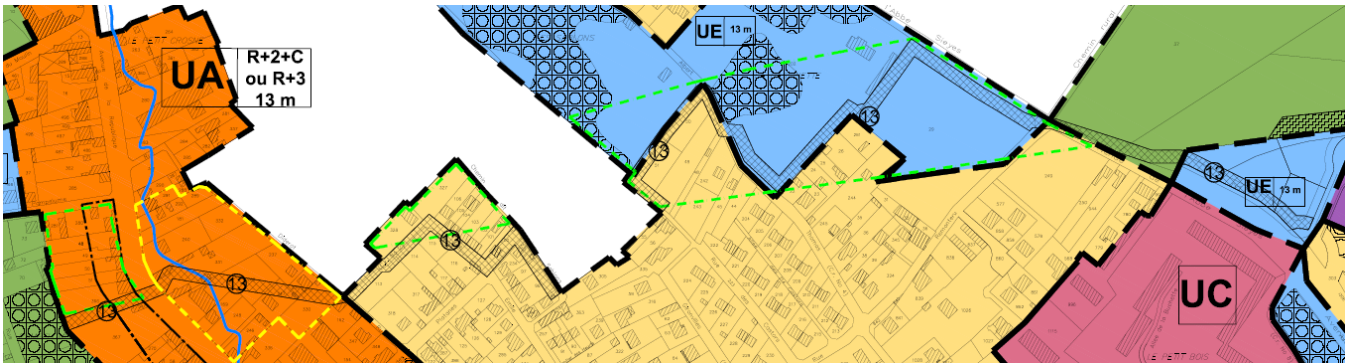
- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – AVANT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – APRES



Liste des emplacements réservés

Numé o	Adresse ou situation	Superficie	Zonage PLU	Références cadastrales	Destination de l'emplacement réservé	Destinataire de l'emplacement réservé
13	Du plateau à la vallée de l'Yerres	11 840 m² environ	N, UA, UBa,UE	Ensemble de parcelles	Aménagement d'une coulée verte	Commune de Crosne

C. Présentation et justification des modifications

C 1- Instauration d'un périmètre de constructibilité limitée pour l'amélioration des entrées de ville, prévue au PADD

• NATURE DES MODIFICATIONS :

L'abandon du projet de déviation de la RN 6 redonne des possibilités d'évolution aux terrains qui étaient jusqu'à présent gelés. La Ville a la volonté de réaffecter une partie de ces emprises à de grands projets d'intérêt général, tels que la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'entrée de ville nord.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Un périmètre de constructibilité limitée est créé au plan de zonage en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en entrée de ville nord. Son indication est précisée en légende.

Cette modification est traduite réglementairement à l'article 2 de la zone UA, qui cite les constructions et installations admises dans ce périmètre de constructibilité limitée.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

La mise en place d'un périmètre de constructibilité limitée sur ces terrains situés en zone UA a pour effet d'interdire les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes de plus de 15 m² sur une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la présente modification. Les terrains concernés par ce dispositif sont situés en entrée de ville. Ils font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble porté par la Ville, dont certaines des orientations ne sont pas définitivement fixées. Parallèlement, la Ville a lancé une procédure d'acquisition de ces terrains, qui se poursuit à ce jour. Ce projet intègre un véritable enjeu de requalification de l'entrée de ville ; la Ville a ainsi décidé de mettre en place un périmètre de constructibilité limitée pour garantir la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble et ainsi éviter toute urbanisation spontanée du site, dans un esprit de cohérence urbaine et architecturale.

C. Présentation et justification des modifications

- **AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU**

REGLEMENT : PIÈCE ÉCRITE

ZONE UA

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique (tireté jaune), seules sont admises les constructions et installations suivantes :

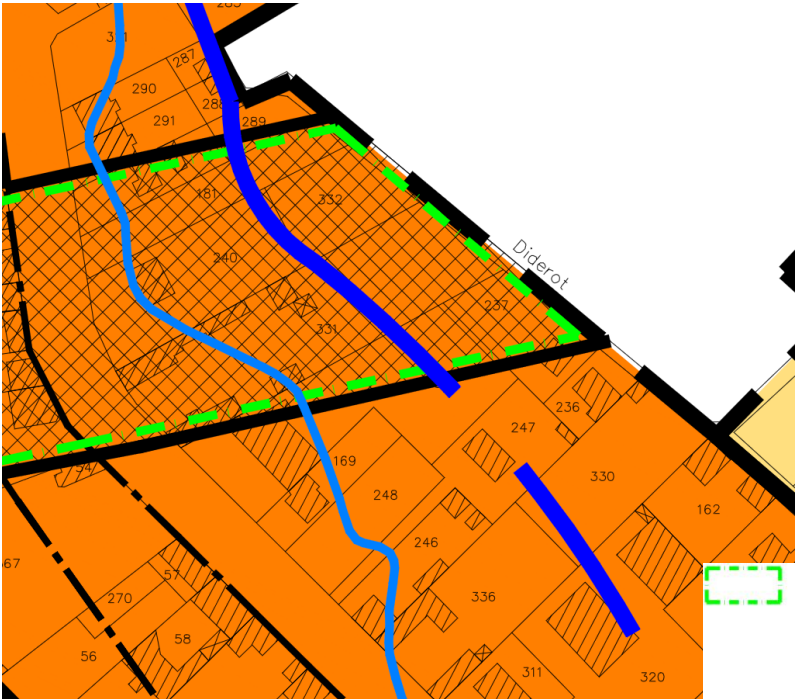
- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 15 m² de surface de plancher cumulés,
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 15 m² de surface de plancher cumulés,
- ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (le XX XX XXXX).

C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – AVANT



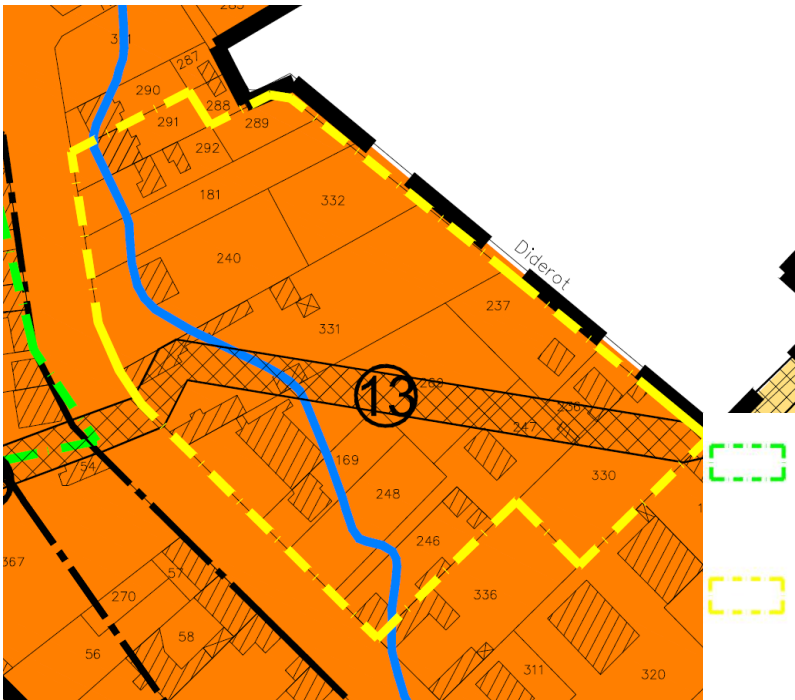
Légende du plan de zonage

Périmètre de constructibilité limitée

Seuil : toutes nouvelles constructions de plus de 15 m² de surface de plancher sont interdites. La servitude est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – APRES



Légende du plan de zonage

Périmètre de constructibilité limitée

Seuil : toutes nouvelles constructions de plus de 15 m² de surface de plancher sont interdites. La servitude est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU (le 16 décembre 2013).

Périmètre de constructibilité limitée

Seuil : toutes nouvelles constructions de plus de 15 m² de surface de plancher sont interdites. La servitude est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU (le XX XXX XXXX).



C. Présentation et justification des modifications

C 1- Prise en compte du SAGE de l'Yerres dans le PLU

- **NATURE DE LA MODIFICATION :**

Evolution du règlement visant à intégrer les dispositions préconisées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres.

Le SAGE de l'Yerres a été définitivement approuvé par arrêté inter préfectoral du 13 octobre 2011, il s'impose donc comme le document de référence pour toutes les communes du bassin versant, Crosne en faisant partie.

- **PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :**

REGLEMENT : PIECE ECRITE

Compléments apportés à la rédaction des dispositions générales et des articles 1, et 2 du règlement, en toutes zones. Par ailleurs les articles 1 et 5 du règlement du SAGE mentionnés dans l'introduction du règlement sont intégrés dans les annexes à la suite des définitions.

RAPPORT DE PRESENTATION

Une carte des zones humides existe à l'échelle de l'Ile-de-France et montre que Crosne est concernée par plusieurs enveloppes d'alerte. Pour cette raison notamment, il est opportun de l'intégrer au PLU et plus précisément dans le présent rapport de présentation.

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

REGLEMENT : PIÈCE ÉCRITE

EN TOUTES ZONES

Dispositions générales :

Prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres.

Le SAGE de l'Yerres a été définitivement approuvé par arrêté inter préfectoral du 13 octobre 2011, il s'impose donc comme le document de référence pour toutes les communes du bassin versant.

Le pétitionnaire d'un projet d'aménagement devra déposer, en parallèle de sa demande de permis de construire ou d'aménager, un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau en fonction d'un certain nombre de critères (articles 1 et 5 du règlement du SAGE de l'Yerres – cf. annexe du présent règlement). Ce dossier devra être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE et conforme à son règlement. Même si un permis de construire ou d'aménager a été délivré, le pétitionnaire ne peut s'affranchir de l'autorisation de la Police de l'eau avant de démarrer son projet.

Il est rappelé que les dispositions des articles 640 à 643 du Code Civil s'appliquent.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute zone humide de plus de 1 000 m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

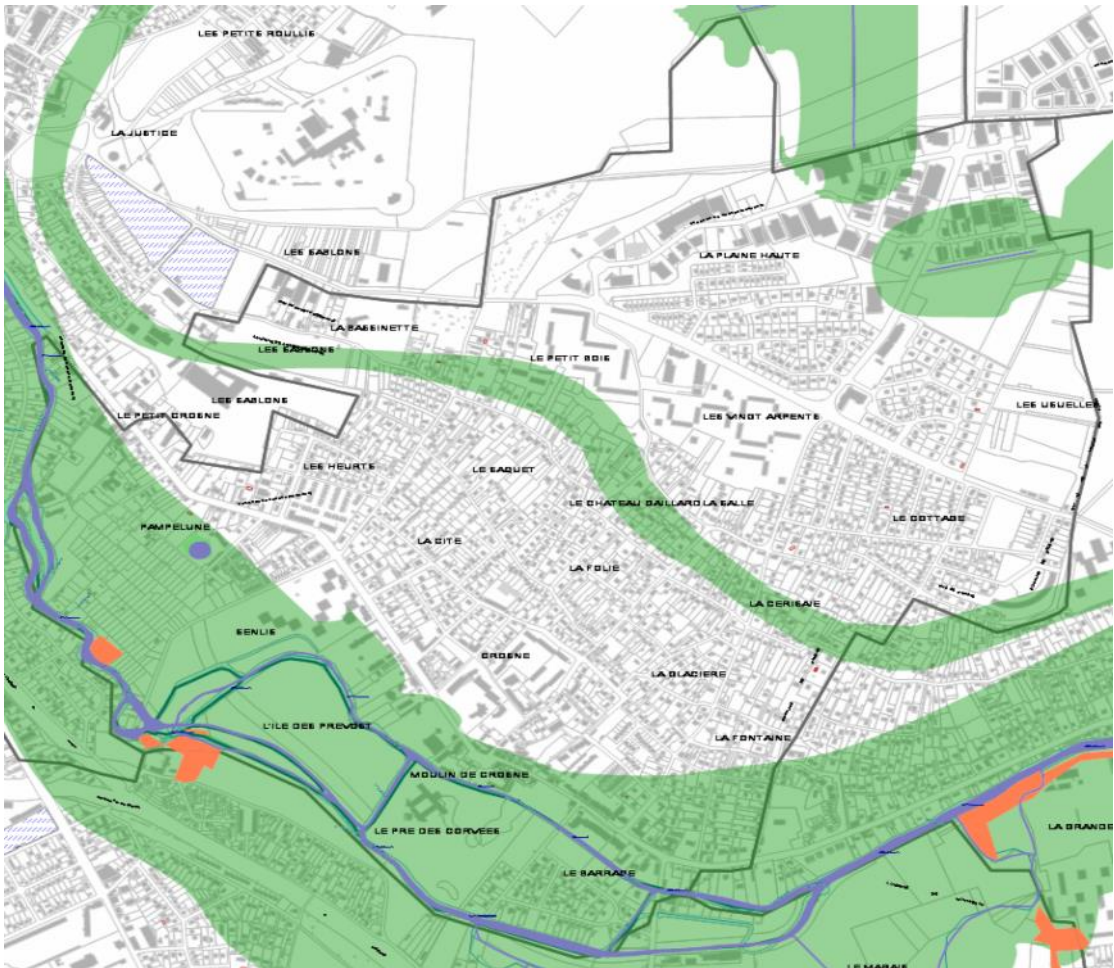
La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.110 du code de l'urbanisme).

C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES SUR LA COMMUNE DE CROSNE



Source : DRIEE Ile-de-France, 2010

- Enveloppes d'alerte**
- Classe 1
 - Classe 2
 - Classe 3
 - Classe 5
- Limite communale

Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Île-de-France

- La Classe 1 correspond à la délimitation de zones humides réalisées par des diagnostics de terrain selon des critères et méthodologie décrite dans l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié et ne contient que les informations du CBNBP : Zone humide stricte avec expertise in situ.
- La Classe 2 correspond aux Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté.
- La Classe 3 correspond à une probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
- La Classe 4 correspond à une Enveloppe pour laquelle on manque d'informations ou pour laquelle les données existantes indiquent une faible probabilité de zone humide. L'enveloppe de cette classe est en fait le négatif de la fusion des 4 autres classes. Pour cette raison, la Classe 4 n'est pas présente dans la couche Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France.
- La Classe 5 correspond à une Enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau : à la fois les cours d'eau et les plans d'eau extraits et révisés de la BD Carthage et la BDTopo.

C. Présentation et justification des modifications

AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

REGLEMENT : PIECE ECRITE

ANNEXES

Extraits du règlement du SAGE de l'Yerres :

Article 1. Proscrire la destruction des zones humides

Références réglementaires de la règle	Article R212-47 2b) du Code de l'environnement (nomenclature 3.3.1.0.)
Objectif du SAGE dans lequel s'inscrit cette règle	Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés
Préconisation du PAGD	1.5.2 : Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement.
Localisation de la règle	☞ Carte n°36bis de l'atlas : Enveloppes des zones humides
Définition particulière pour l'application de la règle	D'après l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide pour l'application de la rubrique si elle présente l'un des critères suivants : « 1^{er} : Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 de l'arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel. « 2^{ème} : Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par : « - soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 de l'arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ; « - soit des communautés d'espèces végétales, dénommées "habitats", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2 de l'arrêté

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

REGLEMENT : PIECE ECRITE

ANNEXES

Extraits du règlement du SAGE de l'Yerres :

Article 5. Encadrer les aménagements dans le lit majeur de l'Yerres et sur une bande de 5m pour les autres cours d'eau.

Références réglementaires de la règle	Article R212-47 2b) du Code de l'environnement (nomenclature 3.2.2.0)
Objectif du SAGE dans lequel s'inscrit cette règle	Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés.
Préconisation du PAGD	Préconisation 1.2.5 : Le lit majeur des cours d'eau doit être préservé de tout aménagement. - Pour l'Yerres et l'aval du Réveillon, le lit majeur des cours d'eau est identifié sur la carte 42bis de l'atlas cartographique comme la limite des Plus Hautes Eaux Connues. - Pour les affluents de l'Yerres, la limite de protection considérée sera de 5m depuis le haut de la berge. Afin d'être compatible avec cet objectif de préservation du lit majeur des cours d'eau, les communes inscriront ces espaces dans leurs documents d'urbanisme. Le SAGE recommande vivement de classer ces espaces en zones naturelles. Dans ces zones, les aménagements entraînant une imperméabilisation des sols ainsi que la mise en place de réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, gaz...) seront proscrits.
Localisation de la règle	Limite des PHEC de l'Yerres et de l'aval du Réveillon ou bande de 5m de part et d'autre depuis le haut de berge sur les autres cours d'eau de la carte n° 1 de l'atlas : Périmètre et cours d'eau du SAGE de l'Yerres. PHEC délimitée sur la carte n° 42bis de l'atlas cartographique.
Définition particulière pour l'application de la règle	PHEC : Plus Hautes Eaux Connues : niveau atteint par la plus forte crue connue.
Contexte de la règle	On observe notamment sur les cours d'eau de l'aval du bassin de l'Yerres une tendance à l'artificialisation des berges, à l'imperméabilisation des surfaces et au développement d'infrastructures (axes routiers par exemple) dans le lit majeur. Il est nécessaire de stopper cette tendance afin de préserver ou restaurer les milieux riverains, l'espace de mobilité des cours d'eau, ainsi que les zones d'expansion de crues.

C. Présentation et justification des modifications

C 1- Mise à jour du règlement du PLU relative à l'adoption de la loi ALUR en mars 2014

• NATURE DES MODIFICATIONS :

Adaptation du règlement écrit et du document graphique afin de prendre en compte les conséquences immédiates de l'adoption de la loi ALUR en matière réglementaire.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Le dispositif réglementaire est adapté pour rectifier les articles 5 et 14 des zones concernées. Dans les annexes du règlement, le paragraphe relatif aux modalités d'application de l'article 14 (Titre VI) est supprimé.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

La modification du PLU fait suite à l'entrée en application de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Si cette loi vient compléter et renforcer les évolutions réglementaires déjà engagées par les lois Grenelle qui s'imposent aux PLU, elle a également un effet immédiat sur le PLU en supprimant le COS et les superficies minimales de terrain.

Dans son écriture initiale, le règlement du PLU fixe des COS dans les zones urbaines (zones UBa, UBb, UC, UD et UE) ainsi qu'une superficie minimale de terrain en zone UBa. L'entrée en application de la loi ALUR supprime de facto ces différents COS et superficies minimales de terrain. L'article 14 est rectifié dans les zones concernées, de même que l'article 5 de la zone UBa.

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

REGLEMENT : PIÈCE ÉCRITE

ZONE UBa

Article 5 : Superficie minimale des terrains

~~Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 500 m² et de 300 m² en secteur UBa1.~~

~~La présente règle ne s'applique pas aux terrains existants avant la date d'approbation du PLU (17 janvier 2005).~~

Sans objet.

EN TOUTES ZONES

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

~~Le coefficient d'occupation des sols affecté à la zone UB a est de 0,35.~~

~~Secteur UBa1 : Sans objet.~~

~~**Droits à construire sur les terrains issus de division :**~~

~~Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans comptés à partir de l'approbation du PLU (17 janvier 2005), et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

Sans objet.

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

REGLEMENT : PIÈCE ÉCRITE

ANNEXES

TITRE VI : MODALITÉS D'APPLICATION DE L'ARTICLE 14

En application de l'article L 123.1.11 du Code de l'Urbanisme,

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée avant l'approbation du PLU (17 janvier 2005).

Afin de mettre en œuvre, les dispositions de cet article, il sera demandé à chaque pétitionnaire de fournir au moment du permis de construire :

les documents attestant de la non division dans les 10 dernières années précédant le dépôt de la demande.

OU

en cas de division, les actes et documents s'y rapportant la mention des droits à construire consommés sur la partie détachée.

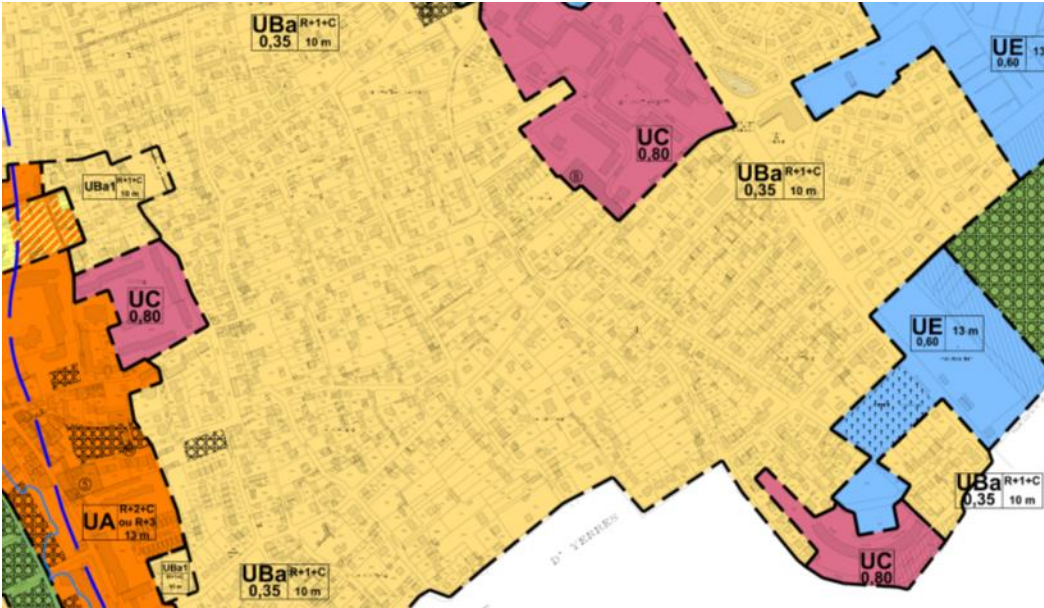
C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

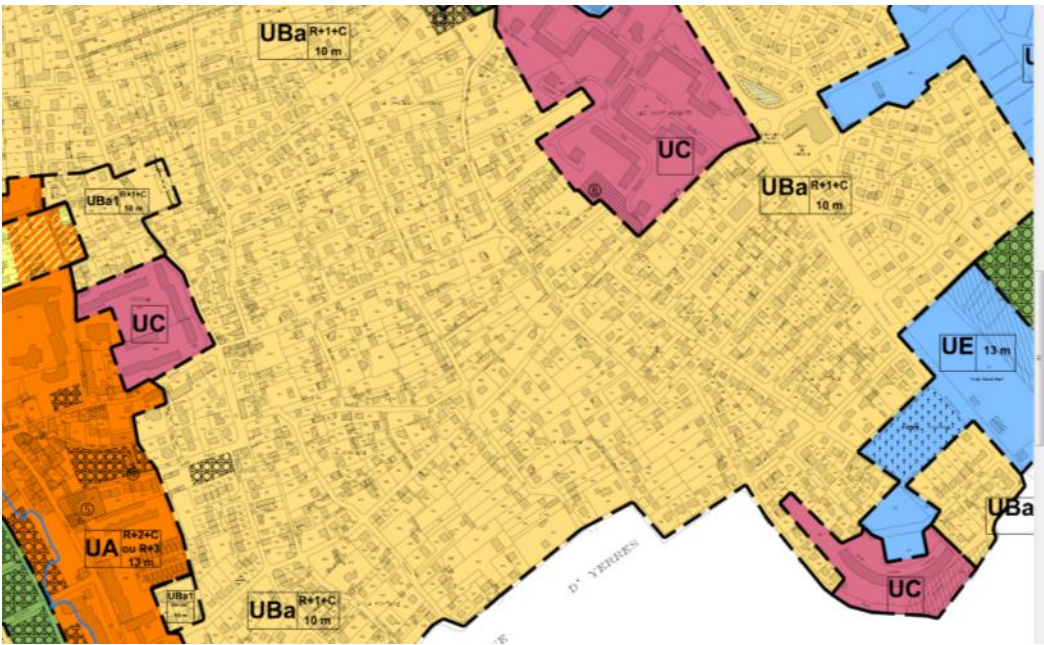
REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

Pour certaines zones, le COS était mentionné sur le plan de zonage. La loi ALUR ayant supprimé les COS, le plan de zonage est ajusté pour supprimer toute les références au COS.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – AVANT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – APRES



C. Présentation et justification des modifications

C 1- Réécriture du règlement relatif à l'assainissement et aux eaux pluviales (article 4)

• NATURE DES MODIFICATIONS :

Mise à jour du règlement écrit relatif à l'assainissement et aux eaux pluviales (article 4) sur demande du SyAGE.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Le dispositif réglementaire à l'article 4 de toutes les zones est renouvelé, prenant en compte la proposition de réécriture du SyAGE.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

La modification du PLU fait suite à la proposition du SyAGE de remplacer le texte actuel de l'article 4 des règlements de zone par un texte plus condensé, allant vers une simplification du document.

La rédaction proposée fait expressément référence aux règlements du SyAGE en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales. Ces règlements annexés au PLU, qui sont également accessibles sur internet, sont suffisamment détaillés et précis pour informer les constructeurs et les pétitionnaires des mesures à prendre en matière d'assainissement.

Compte tenu de la structure des règlements de zone, les prescriptions proposées par le SyAGE portent les numéros : 4-1 Assainissement et 4-2 Eaux pluviales.

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

REGLEMENT : PIÈCE ÉCRITE

EN TOUTES ZONES

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

~~Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Les dispositions de cet article renvoient au Règlement d'Assainissement annexé au présent règlement du PLU.~~

~~Prescriptions générales~~

- ~~– Le type d'assainissement est de type séparatif : un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales,~~
- ~~– Tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. De la même façon, les eaux pluviales ou claires ne devront pas rejoindre le réseau d'eaux usées,~~
- ~~– Toute construction dont la destination ou l'occupation nécessite ou engendre des besoins d'évacuation des eaux usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux usées.~~
- ~~– Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire,~~
- ~~– Toute construction ou opération de construction ou d'aménagement doit respecter les prescriptions applicables aux réseaux publics et figurant en annexe du présent règlement, dans le règlement d'assainissement du SIARV et le zonage d'assainissement.~~

~~1. Les eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux de vannes)~~

- ~~– Toute construction ou opération de construction nécessitant une évacuation d'eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe, dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau (article L 1331-1 du Code de la Santé Publique) même si celui-ci se situe en contrebas du réseau (mise en place d'un système de relevage).~~
- ~~– Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de raccordement ou d'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée si les caractéristiques du terrain le permettent.
Cette autorisation sera donnée par arrêté du Président après étude d'un dossier technique soumis à la commission de travaux.~~
- ~~– La réalisation de ces installations sera à la charge du propriétaire. Leur contrôle sera assuré par le SIARV, au titre de l'article 35 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Dans ce cas, l'installation devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors service et raccordée au réseau public quand celui-ci sera construit.~~
- ~~– Conformément aux règlements sanitaires départementaux de l'Essonne et du Val de Marne et à l'article 32 du règlement d'assainissement du SIARV, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.~~

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

2. Les eaux usées non domestiques polluées

- Tout établissement où s'exerce une activité génératrice d'eaux usées non domestiques polluées, devra effectuer, si nécessaire, avant rejet, un prétraitement des dites eaux, par tout système approprié au type de pollution (dessableurs, déshuileurs ou dégrilleurs, ou séparateur à graisses dans les restaurants notamment, comme indiqué à l'article 30 du règlement d'assainissement du SIARV)
- Une demande d'autorisation de déversement devra être délivrée par le service Assainissement.

3. Les eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur les terrains privés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux.

3.1. Les eaux pluviales non polluées

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, des terrasses,...) devront être prioritairement infiltrées sur place. Les moyens d'infiltration seront proportionnels à l'importance du volume d'eau recueilli. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. En cas d'impossibilités techniques dues à la nature du sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire proportionnel à l'importance du volume d'eau recueilli, sera prévu avant rejet au caniveau ou au réseau d'eaux pluviales, si celui-ci existe.

Concernant le débit de fuite, la règle est la suivante :

1. Dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales (d'après le zonage d'assainissement situé en annexe) il sera toléré un débit de fuite inférieur ou égal à 1l/s/ha.
 2. Dans les zones situées dans des secteurs défavorables à l'infiltration des eaux pluviales en raison de la nature du sous-sol il sera toléré un débit limité à 5 l/s/ha au maximum.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement de ces eaux ou à leur absorption sur le terrain sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.

3.2. Les eaux pluviales polluées

Les eaux pluviales polluées (eaux de ruissellement issues des parkings, voiries intérieures) devront transiter par un séparateur d'hydrocarbures avant de rejoindre un bassin de rétention. Les eaux stockées seront ensuite rejetées au caniveau ou au réseau public d'eaux pluviales, si celui-ci existe.

Concernant le débit de fuite, la règle est la suivante :

1. Dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales (d'après le zonage d'assainissement situé en annexe) il sera toléré un débit de fuite inférieur ou égal à 1l/s/ha.
2. Dans les zones situées dans des secteurs défavorables à l'infiltration des eaux pluviales en raison de la nature du sous-sol il sera toléré un débit limité à 5 l/s/ha au maximum.

Ces dispositifs permettront d'éviter tout risque de pollution du milieu naturel.

C. Présentation et justification des modifications

• AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1 Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4.2 Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

C 2- Modifications définies par la Ville

C. Présentation et justification des modifications

C 2- Evolution mineure des règles pour permettre une meilleure application du document d'urbanisme dans les zones urbaines

REGLEMENT DES ZONES UA, UBα, UC ET UE :

• ARTICLE 4

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4. Les déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées de tri sélectif des ordures ménagères sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

JUSTIFICATIONS :

Pour les opérations de logements de tailles moyenne et importante (30 logements ou plus), la Ville souhaite la réalisation de bornes enterrées de tri sélectif des ordures ménagères sous réserve que ce soit techniquement possible. La mise en place de ce dispositif vise à faciliter et améliorer la gestion et la collecte des déchets, tout en garantissant la qualité esthétique et la propreté des espaces publics sur rue.

C 2- Evolution mineure des règles pour permettre une meilleure application du document d'urbanisme dans la zone UBa

REGLEMENT DE LA ZONE UBa :

• ARTICLE 3

Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Aucune voie nouvelle ne pourra avoir une largeur inférieure à 5 mètres. Les voies nouvelles devront prévoir une largeur réservée aux piétons de 1,50 mètre minimum, adaptée aux personnes à mobilité réduite.

JUSTIFICATIONS :

Les dispositions de l'article 3 sont complétées. Une largeur minimale de l'accès des terrains est imposée. Il en est de même pour les voies nouvelles, dont la largeur minimale devra prévoir une emprise réservée aux piétons, accessible aux PMR. Cette disposition est prise pour garantir l'accessibilité des terrains par tous. L'emprise réservée aux piétons doit permettre d'encourager le développement des déplacements doux et faciliter ce mode de déplacements dans l'ensemble de la ville.

• ARTICLE 7

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ Dans le cas d'une cour commune, ce sont les dispositions de l'article 8 qui deviennent applicables.

Une servitude « de cour commune » peut être instituée au titre de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme. Ce dispositif est régulièrement mis en œuvre dans le cadre de projets afin de clarifier ses modalités d'application. Dans le cas d'une cour commune, il est précisé à l'article 7 de la zone UBa que les dispositions de l'article 8 deviennent applicables.

• ARTICLE 12

Article 12 : Obligations en matière de stationnement

- Une place de stationnement au minimum doit être réalisée dans le volume de la construction.

Pour les opérations de construction comportant plus de 2 logements, 50% du nombre de places de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction. Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au chiffre entier supérieur.

Cette nouvelle disposition vise à limiter l'usage de la voiture, et développer les modes de circulation dits doux dans les quartiers pavillonnaires (notamment vélos).

Elle vise également à éviter la multiplication de places de stationnement en cœur d'îlot dans les quartiers pavillonnaires, ce qui permet d'assurer la préservation des cœurs d'îlots verts dans un objectif de maintien et de renforcement de la biodiversité et de la nature en ville. La mise en place de cette mesure vise en effet le maintien des espaces libres de toute construction en espaces végétalisés.

C. Présentation et justification des modifications

C 2- Evolution mineure des règles pour permettre une meilleure application du document d'urbanisme dans la zone UBa

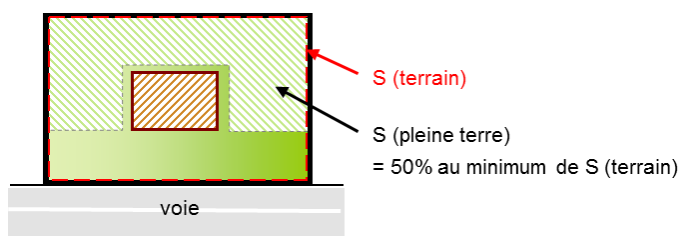
REGLEMENT DE LA ZONE UBa :

ARTICLE 13

Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

50% du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre, sur une épaisseur minimum de 60 cm de pleine terre.

Les espaces verts de pleine terre



LEXIQUE

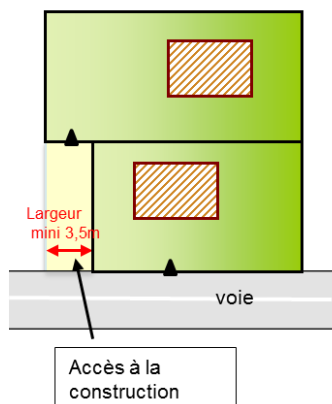
Espaces verts de pleine terre :

Les espaces verts de pleine terre sont composés des parties de terrain dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol ou dans le sol, ni de revêtement de surface à l'exception d'engazonnement et de plantations.

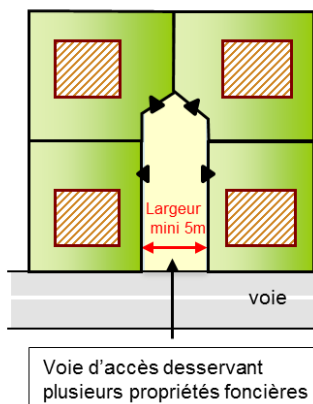
Voie :

Une voie est un passage qui dessert plusieurs propriétés foncières.

L'accès



La voie d'accès



JUSTIFICATIONS :

La modification conforte les objectifs de préservation et de développement des espaces paysagers contribuant ainsi à assurer la présence de la nature dans la ville, tel que le préconise la loi ALUR. La mise en place de cette règle maintient d'une part une végétalisation importante des terrains situés dans le tissu pavillonnaire. D'autre part, elle garantit la perméabilité des terrains et limite ainsi les risques de ruissellement en cas de fortes pluies, notamment sur le coteau urbanisé.

Un schéma explicatif est ajouté à l'article 13 de la zone UBa pour préciser graphiquement et faciliter l'application de cette règle.

Dans le lexique du règlement, les définitions des « espaces verts de pleine terre » et de « voie » sont ajoutées pour clarifier le sens qu'elles prennent au sein du règlement et, de fait, en améliorer la compréhension et anticiper les éventuels problèmes d'interprétation.

Un schéma explicatif est ajouté à la définition de « voie » au lexique, pour préciser graphiquement comment se distingue un accès d'une voie d'accès en termes réglementaire (cf. point de modification à l'article 3 de la zone UBa - page précédente).

C. Présentation et justification des modifications

C 2- Suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 au plan de zonage

• NATURE DES MODIFICATIONS :

Les aménagements et les agrandissements de la place Boileau et du parc Anatole France, objets des emplacements réservés n°3 et n°4, sont à ce jour réalisés. Le maintien des emplacements réservés relatifs à ces projets n'est donc plus justifié.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Les emplacements réservés n°3 et n°4 sont supprimés au plan de zonage. Leur suppression est matérialisée dans la liste des emplacements réservés.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

La suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 permet de prendre en compte la réalisation des projets d'aménagements et d'agrandissements de la place Boileau et du parc Anatole France, aujourd'hui terminés. L'actualisation du plan de zonage est par conséquent nécessaire afin de mettre en cohérence le document avec la réalité.

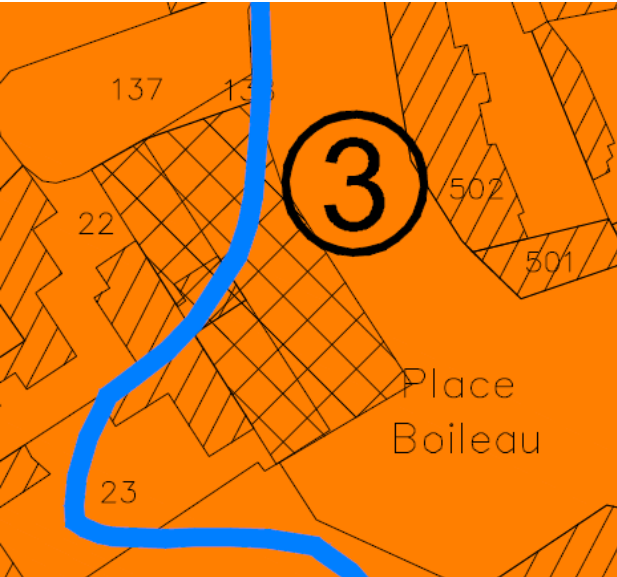
C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

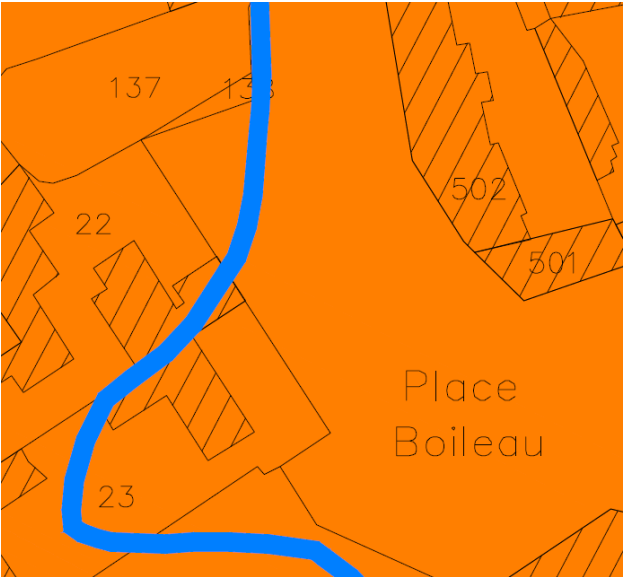
REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

Suppression de l'emplacement réservé n°3

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – AVANT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – APRES



Liste des emplacements réservés

3	CENTRE-VILLE Place-Boileau	635 m²	UA	Al-22 et 23 pour partie	Agrandissement et aménagement de la place-Boileau	Commune de Croisne
---	-------------------------------	--------	----	----------------------------	---	--------------------

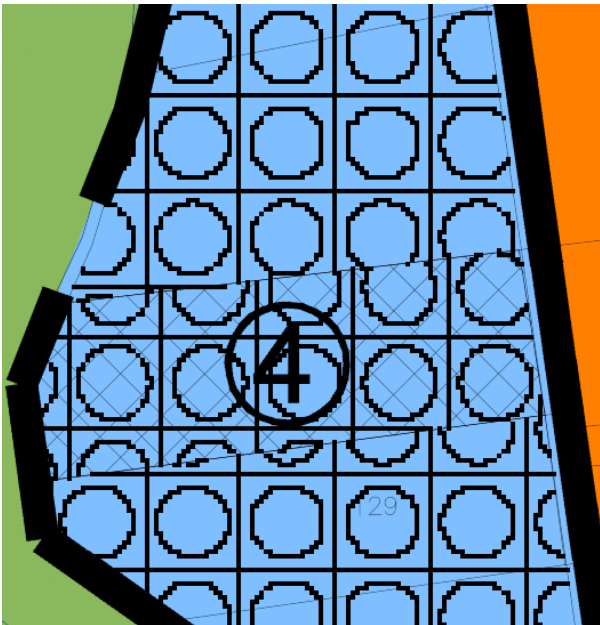
C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

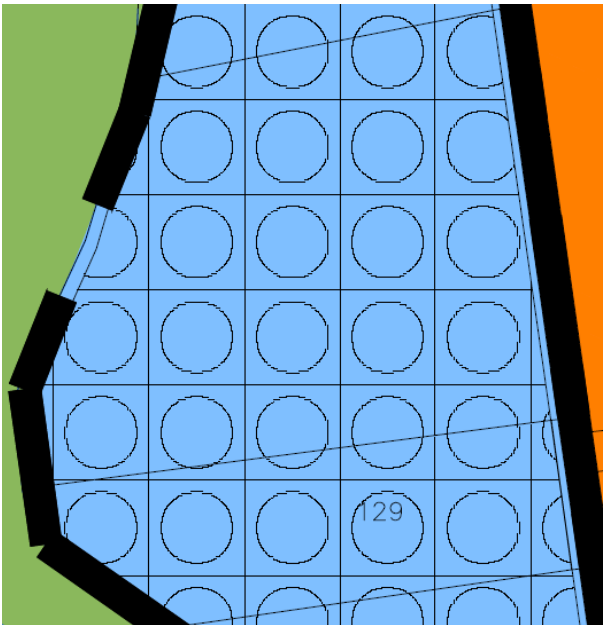
REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

Suppression de l’emplacement réservé n°4

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – AVANT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – APRES



Liste des emplacements réservés

4	CENTRE-VILLE 33 bis, avenue Jean Jaurès	1 387 m² servir	UA	AI 128 pour partie	Agrandissement du Parc A. France, jonction entre le parc A. France et le Parc de la Mairie	Commune de Crosne
---	--	--------------------	----	-----------------------	---	-------------------

C. Présentation et justification des modifications

C 2- Suppression du tracé relatif à la limite maximale de sécurité dans le document graphique

• NATURE DES MODIFICATIONS :

Le tracé relatif à la limite maximale de sécurité, matérialisé sur le plan de zonage, ne constitue plus aujourd'hui le tracé de référence en matière de crues sur le territoire communal. Désormais, c'est la limite atteinte par la crue de Seine de 1910 qui sert de référence. Un ajustement du plan de zonage prenant en compte cette évolution est par conséquent nécessaire.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Le tracé relatif à la limite maximale de sécurité est supprimé au plan de zonage.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

La limite atteinte par la crue de Seine de 1910 constitue à ce jour le tracé de référence en matière de crues. En-dessous de cette limite, les conditions particulières relatives aux constructions en zone inondable doivent s'appliquer.

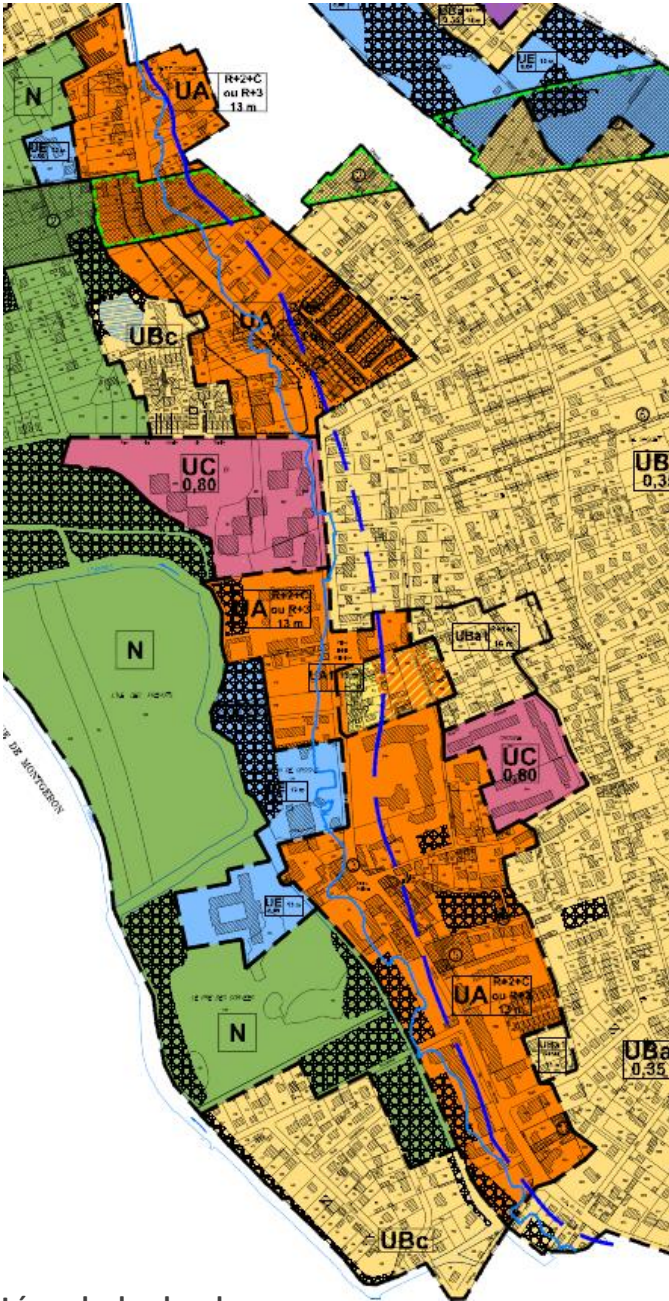
Le maintien du tracé relatif à la limite maximale de sécurité, jusqu'alors matérialisé sur le plan de zonage, n'est donc plus justifié, c'est pourquoi il est procédé à sa suppression.

C. Présentation et justification des modifications

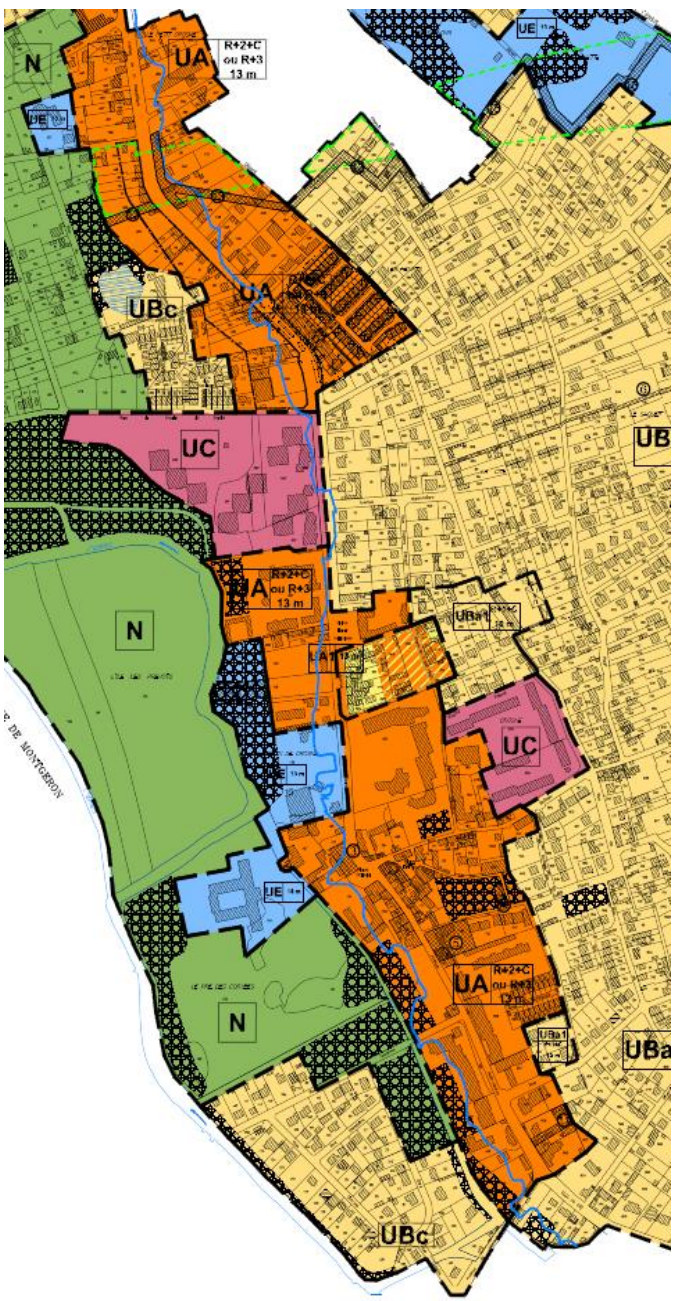
- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – AVANT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – APRES



Légende du plan de zonage

— Limite maximale de sécurité
en dessous de laquelle les conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable doivent s'appliquer si le terrain (ou partie de terrain) est à une altitude inférieure à 35,70 NGF

C. Présentation et justification des modifications

C 2- Mise à jour du périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé

PÉRIMÈTRE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SIMPLE ET RENFORCÉ :

• NATURE DES MODIFICATIONS :

Un périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé a été instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2005. Une mise à jour de ce périmètre a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2014, qui annule et remplace de fait le périmètre initialement fixé. Il est nécessaire de prendre en compte cette évolution dans le PLU, par le biais de l'intégration de ces document au PLU, en annexe.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU :

Le dossier annexes du PLU est complété par le nouveau plan du périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé, assorti de sa délibération.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Par délibération du 25 novembre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Crosne a mis à jour le périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé instauré en 2005. Cette mise à jour annule et remplace la délibération du 17 janvier 2005. La modification du PLU est l'occasion de mettre à jour le document pour intégrer la délibération du Conseil Municipal instaurant le nouveau périmètre ainsi que le plan actualisé du périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé. Ces éléments sont reportés dans le dossier de PLU, en annexe.

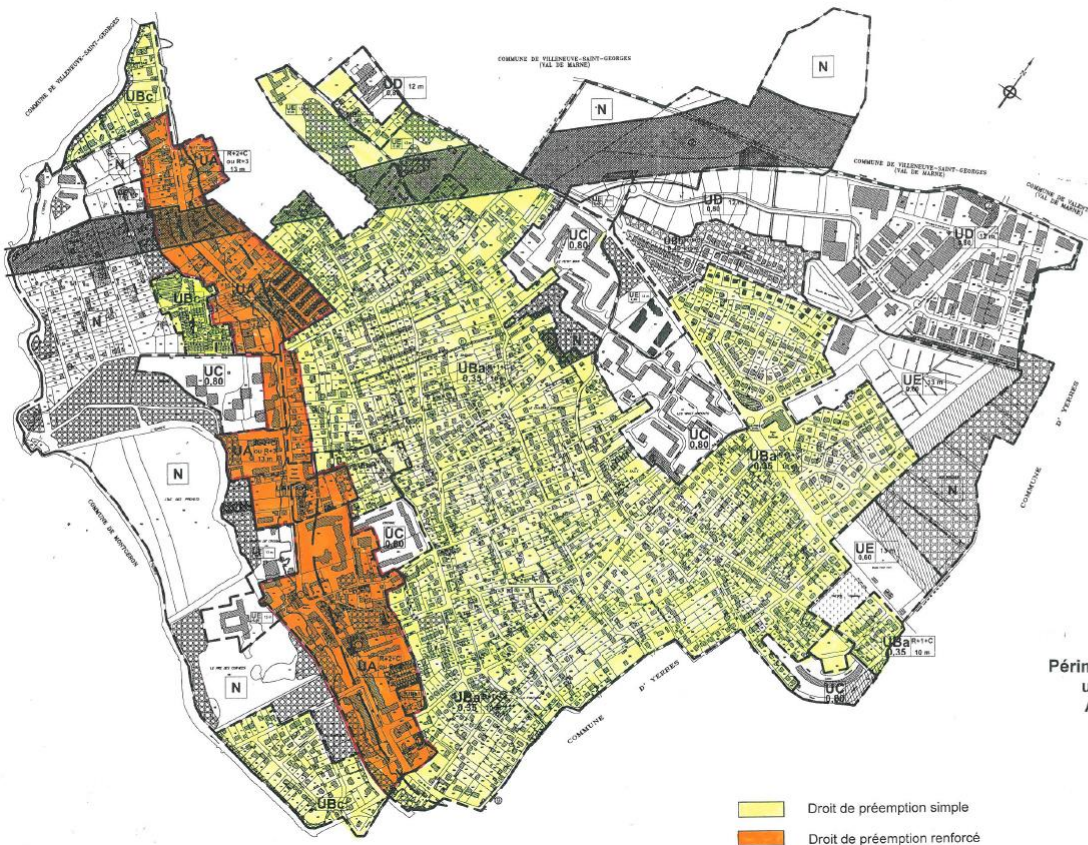
C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

ANNEXES :

Intégration du plan actualisé du périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé

PLAN ACTUALISÉ DU PÉRIMÈTRE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SIMPLE ET RENFORCÉ



C. Présentation et justification des modifications

C 2- Mise à jour du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT :

• NATURE DES MODIFICATIONS :

Un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, à l'intérieur duquel est institué le droit de préemption, a été instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2014. Il est nécessaire de prendre en compte cette évolution dans le PLU, par le biais de l'intégration de ces documents au PLU, en annexe.

• PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU :

Le dossier annexes du PLU est complété par le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat assorti de sa délibération.

• JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Par délibération du 25 novembre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Crosne a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel est institué le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. Ce document a pour objectif le maintien de la diversité des commerces et de l'artisanat aux abords des avenues de la République et Jean Jaurès sur la partie sud de la commune, et des avenues de la Plaine Haute et du Président François Mitterrand sur la partie nord. Ces éléments sont reportés dans le dossier de PLU, en annexe.

