

RAPPORT DE PRESENTATION

Le P.L.U de CROISSY-BEAUBOURG a été prescrit le 19 juin 2001 conformément aux dispositions de la loi S. R. U n° 2000/1208 du 13 décembre 2000, loi mise en application à compter du 1^{er} avril 2001 par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 fixant les modalités d'application, notamment de l'article 4 concernant les plans locaux d'urbanisme qui remplacent les Plans d'Occupation des Sols (même en cours d'élaboration et insuffisamment avancé) ce qui fut le cas (le POS complémentaire n'ayant pas été soumis à E. P.) et une partie du village demeurait donc en R. N. U .

Le dit P.L.U a été arrêté le 17 juin 2003 et n'a été approuvé que le 31 mai 2005 à cause de la longue maladie suivie du décès de notre architecte communal.

Or, suite à un recours contentieux de l'association naturaliste R.E.N.A.R.D, il a été annulé partiellement par le Tribunal Administratif de MELUN par jugement du 11 décembre 2008 au principal motif qu'une partie de la zone à urbaniser était implantée sur une ZNIEFF abritant un « sanctuaire écologique ».

Compte tenu du fait que comme en dispose le 4^{ème} paragraphe de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme :

« En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

Ainsi, et dans ce cas, la commune était tenue d'élaborer rapidement, non pas un nouveau P. L.U. en son entier, mais uniquement les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation, soit en l'occurrence les zones IAU visées dans le jugement ainsi que l'emplacement réservé concerné.

C'est du reste ce qu'a décidé le Conseil Municipal de CROISSY-BEAUBOURG dans sa séance du 27 janvier 2009.

Cette finalisation arrêtée le 3 février 2010 a fait l'objet d'une approbation le 25 janvier 2011 où depuis la commune possède un P.L.U qui couvre l'ensemble de sa superficie.

Néanmoins la procédure de finalisation ne permettait donc pas de toiletter, voir de corriger certaines erreurs matérielles sur les secteurs non cassés et qui sont pour la plupart les héritiers de feu le P.O.S partiel du 3 février 1998.

Pour ces motifs le Conseil Municipal a penser devoir prescrire la mise en révision générale du document par délibération n° 2011-037 du 12 avril 2011 afin d'intégrer, en plus, la faisabilité de la future ZAC de Lamirault pour laquelle une étude d'impacte est actuellement en cours et qui n'est dotée que d'un règlement stricte qui ne permet, pour l'instant que de reconstruire à l'identique, après sinistre, les bâtiments, légalement édifiés.

La mise en révision générale a également pour objet de rehausser les COS et CES faibles sur les zones AU inchangées afin de limiter la décohabitation des jeunes, mais aussi sur certains secteurs urbains anciens qui sont, en ce moment, en dépassement d'iceux (0,10).

Toutefois le contexte législatif récent en matière d'urbanisme étant en cours d'évolution (Lois Grenelle - Grand Paris – régime dérogatoire au SDRIF) mais aussi le report de l'approbation du SCOT du Val Maubuée en cours d'élaboration eu égard aux incertitudes sur le contenu des documents supérieurs et plus particulièrement pour nous, le tracé restant à définir du découpage de la Francilienne conjoint à celui de la tangentielle Est, servitudes qui grèvent la commune et affligent son périmètre, d'où l'emprise de la future ZAC de Lamirault, nonobstant l'arrêt de la Région.

Il est donc apparu opportun de délibérer le 14 juin 2011 en vue de prescrire, concomitamment à la mise en révision du P.L.U sa modification afin de corriger, au plus vite, certains points mineurs qui faciliteront les instructions tout en incluant certains besoins qui ne mettent en aucun cas en péril la philosophie économique et politique du P.L.U.

Or, cette dernière délibération a été rapportée au 6 septembre 2011 pour vice de forme (elle incluait le D.P.U) et reprise le même jour comme demandé (cf. pièces administratives).

La présente modification se borne donc à :

- recadrer le DG2 (la limite Nord de la zone UR n'étant pas fermée)
- corriger le DG3 (conformément à la demande de Monsieur le Sous-Préfet), le graphisme des « claustras bois » étant peu différencié de celui des « clôtures grillage devant maison » (de fait il s'agit d'un doublon à supprimer).
- Inclure les précisions de l'Epamarne sur UX-PE a et UX-PE c quant au stationnement automobile et des deux roues, conformément au décret 2011-873 du 25 juillet 2011, (relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos).
- admettre l'implantation de services sur les parcelles dont l'unité foncière est inférieure à 400 m² en vue de faciliter les commerces de proximité sur Paris Est (ce type d'utilisation éviterait que de petites parcelles ne demeurent, sans doute, en délaissé, car impropre à l'accueil d'entreprises et qui génèrent un coût d'entretien inutile. Les dites parcelles pourraient aussi recevoir des équipements collectifs).
Ces possibilités peuvent éventuellement engendrer, parfois, une légère retouche de l'emprise publique (cf. DG1 et DG 4).

- préciser l'obligation de plantations d'une façon moins ambiguë quant à la localisation des végétaux dont l'écriture actuelle peut poser interrogation, et ce, tant sur UX-PE que sur la zone UG.
- placer la réglementation relative au recul des piscines par rapport aux limites séparatives de l'article 2 à l'article 7 comme le sollicite la Sous-Préfecture, et ce, dans les zones UA a – UA b - UB- UC a – UG et IAU.
- permettre l'accueil d'une population existante dans des conditions de logement plus adaptées ; (non médicalisée) sous forme de logements dans la zone UG sans modification des CES, COS, hauteur à l'accroterre ou au faitage pour répondre à la demande de nombreux administrés.
- prise en compte des remarques du Ministère de la Défense et des Anciens combattants relatives aux servitudes d'utilité publique (faisceau hertzien).
- Effacer l'ERn°1 en IIIN qui n'a plus lieu d'être.
- D'une façon générale travailler sur les D. G., le nuancier des coloris afin d'assurer une meilleure lisibilité.
- Prise en compte des remarques de la D.D.E.A (D.D.T.) relatives aux canalisations de matières dangereuses notamment sur les ERP et IGH.
- actualiser l'annexe 5 b quant à la servitude relative au voisinage du nouveau cimetière.

Enfin faut-il souligner que cette modification allège la révision en cours qui ne devrait quasiment ne plus porter que sur de véritables enjeux d'ordre économiques, démographiques, sociologiques et écologiques dans la perspective d'une réglementation nouvelle que nous méconnaissons à ce jour et dont on ignore la date d'application.

En conclusion générale il ne s'agit donc que de modifications plus que mineures qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD et qui n'entraînent qu'une légère retouche des documents listés ci-contre, mais qu'il importait de promulguer au plus vite dans le respect du SDRIF de 1994 et du SDL du Val Maubuée, valant SCOT, tout en privilégiant l'esprit du développement durable.

Elles s'inscrivent dans le cadre des articles tant du C.U que du C. G. C. T.

Liste des pièces modifiées

4 – Règlement

4a Documents graphiques

Plan n° 1 au 1/5000

Plan n° 2 au 1/2000

Plan n° 3 au 1/500

Plan n° 4 au 1/5000

4b Prescriptions écrites

Sommaire (page 1)

UA2	(page 10)
UA7	(page 13)
UB2	(page 26)
UB7	(page 30)
UC2	(secteur UC a) (page 39)
UC7	(page 42)
UG chapeau	(page 47)
UG2	(page 48)
UG7	(page 50)
UG13	(page 54)
UX-PE3	(page 84)
UX-PE6	(page 86)
UX-PE7	(page 86)
UX-PE9	(page 87)
UX-PE12	(page 89)
UX-PE13	(page 90 et 91)
IAU2	(page 109)
IAU7	(page 112)
IIIN	(page 167)

5-annexes

5b Servitudes d'utilité publique

page 4 et plan y afférent au 1/5000

- Adjonction de la fiche d'avril 2010 de la D.R.I.R.E

GLOSSAIRE

AU	(à urbaniser)
CES	(coefficient d'emprise au sol)
CGCT	(code général des collectivités territoriales)
COS	(coefficient d'occupation des sols)
CU	(code de l'urbanisme)
DDEA	(Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture)
DDT	(Direction Départementale du Territoire)
DG	(document graphique)
DPU	(droit de préemption urbain)
EP	(enquête publique)
EPA	(établissement public d'aménagement)
ER	(emplacement réservé)
ERP	(Établissement recevant du public)
IGH	(Immeuble de grande hauteur)
N	(naturelle et forestière)
PADD	(projet d'aménagement et de développement durable)
PLU	(plan local d'urbanisme)
POS	(plan d'occupation des sols)
RENARD	(Rassemblement pour l'Étude de la Nature et de l'Aménagement de Roissy-En-Brie et de son District)
RNU	(règlement National d'urbanisme)
RPA	(résidence pour personnes âgées)
SCOT	(schéma de cohérence et d'organisation territoriale)
SDL	(schéma Directeur Local)
SDRIF	(schéma Directeur de la Région Ile de France)
SRU	(solidarité et renouvellement urbain)
TA	(Tribunal Administratif)
U	(urbaine)
ZAC	(zone d'aménagement concerté)
ZAE	(zone d'activités économiques)
ZNIEFF	(zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique)

