



Commune de Montereau-fault-Yonne

**2ème MODIFICATION  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**  
(Procédure de modification simplifiée)



**NOTICE EXPLICATIVE**

Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal  
en date du



**Le Maire,**

**James CHERON**

# **SOMMAIRE**

- 1- OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE**
- 2- IMPACT ENVIRONNEMENTAL / INCIDENCES SUR LES SITES NATURA  
2000**
- 3- CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**
- 4- PRESENTATION DES MODIFICATIONS DE PIECES GRAPHIQUES**
- 5- PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT**
- 6- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**
- 7- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification destinées à adapter quelques articles du règlement. Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 2008.

C'est le document d'urbanisme en vigueur à ce jour sur le territoire communal.

## **1- OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

La présente modification simplifiée du PLU n'est pas concernée par la nécessité de réaliser une évaluation environnementale en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'arrêt du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017.

La présente modification a pour objet de supprimer du plan des contraintes d'environnement du PLU, les périmètres de protection établis pour prévenir les risques industriels autour des établissements BUTAGAZ et FRANCENGRAS, ainsi que les dispositions réglementaires présentes dans le règlement du PLU et imposées par l'arrêté préfectoral du 15/05/90 qualifiant de Projet d'Intérêt Général (PIG) lesdits périmètres de protection.

Lors de l'élaboration du PLU, le règlement des zones UA, UX, UY, A et N a intégré les prescriptions réglementaires et les périmètres de protection de 500, 530 et 700 mètres autour de ces établissements en interdisant toute nouvelle construction ou extension non liées à l'activité du site.

Il s'agissait d'éviter tout accroissement de la présence de population tout en permettant le maintien et le développement des activités du secteur compatibles avec les risques présentés.

Or, ces deux entreprises ont cessé leur activité. Ces protections sont devenues inutiles et limitent, réglementent fortement, voire empêchent l'installation de nouvelles activités nécessaires à l'évolution et la reconversion de la zone impactée par .

Réglementairement, le PIG (arrêté préfectoral du 15/05/90) est également devenu caduc. Il n'y a adonc pas lieu de maintenir les prescriptions qui lui étaient attachées dans le règlement du PLU ainsi que les périmètres de protection dans le plan des contraintes d'environnement n° 5D.5.

Au-delà du toilettage du règlement de la zone UX pour le motif principal évoqué précédemment, il est apparu nécessaire de supprimer ces mêmes dispositions devenues caduques dans la totalité des règlements d'urbanisme des zones du PLU où elles sont encore présentes (zones UA, UY, A et N). Ces zones sont limitrophes de la zone industrielle (UX) et incluses dans les périmètres de protection de 500, 530 et 700 mètres issus du PIG préfectoral évoqué précédemment.

Le second point traité dans le cadre de la présente modification simplifiée concerne la suppression des dispositions du règlement devenues inopérantes suite à la publication de la loi

ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014. Il s'agit donc de supprimer du règlement du PLU des zones concernées les surfaces minimum constructibles et Coefficients d'Occupation des Sols. Aucune autre modification (de règlement ou de zonage) n'est prévue dans le présent dossier de modification simplifiée.

Par délibération du 29 janvier 2018, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le principe de la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée du PLU, a validé les objectifs de la modification simplifiée et autorisé Monsieur le Maire à engager la procédure.

Par délibération du 26 mars 2018, le Conseil Municipal a fixé les modalités de consultation du public dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

Un arrêté du Maire pris en application de la délibération du 26 mars 2018 a prescrit la modification simplifiée du PLU.

## **2- IMPACT ENVIRONNEMENTAL / INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000**

La présente modification qui a principalement pour objet de supprimer les périmètres de protection susvisés du plan des contraintes d'environnement du PLU, n'a pas d'impact sur l'environnement.

En effet, seuls les établissements recevant du public, les habitations et toute construction incompatible avec les risques technologiques ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques étaient interdits. Dès lors, des constructions dans les volumes autorisés par le PLU étaient autorisées.

Le site de la zone industrielle de Montereau est déjà urbanisé et construit depuis le milieu des années 1960, les secteurs urbanisés riverains immédiats depuis plusieurs siècles.

Les réseaux de voirie, d'assainissement et autres (électricité, télécom,...) sont existants et de capacité suffisante à l'échelle de la Zone Industrielle et des secteurs urbanisés proches.

L'évolution du règlement du PLU induite par la présente modification simplifiée n'impacte pas la desserte en réseaux divers.

Aucune extension ou renforcement de réseaux, particulièrement d'assainissement, ne sont prévus, puisque les secteurs concernés par la suppression des prescriptions liées au PIG, sont totalement urbanisés et raccordés à la station d'épuration de la zone industrielle de capacité suffisante et qu'aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation.

La reconversion de certains sites industriels, comme celui de l'établissement Butagaz (exploitation autorisée en 1965. Activités soumises à autorisation au titre des ICPE stoppées depuis 2014 et définitivement arrêtées depuis fin 2017, actuellement en voie de mutation), reste sur les mêmes emprises foncières et réutilise les réseaux existants.

La conclusion du diagnostic environnemental du dossier de cessation définitive d'activités de la Société BUTAGAZ précise que : *« Les risques sanitaires et environnementaux sur site sont jugés acceptables pour l'usage du site (industriel et commercial) au regard de l'absence d'impact identifié lors du diagnostic environnemental ».*

Pour information, La reconversion du site BUTAGAZ ne nécessite pas de travaux hors périmètre et n'entraînera pas de nuisances supplémentaires aux riverains et aux milieux extérieurs, s'agissant de l'implantation d'un atelier de maroquinerie de luxe par la Société HERMES dont la surface du bâtiment à construire ne dépassera pas la surface occupée par les anciens locaux Butagaz.

Les dangers liés au risque d'explosion et d'incendie (présence des sphères de stockage de GPL et des stockages de produits inflammables) de la société BUTAGAZ n'existent plus suite à leur démantèlement total.

La Société FRANCENGRAIS, également concernée par le PIG préfectoral du 15/05/90, a définitivement cessé ses activités depuis de nombreuses années. Les hangars de stockage ont depuis été reconvertis en lieux de stockage classiques, sans modification ni nuisances supplémentaires, ni travaux hors périmètres.

L'évolution du règlement de PLU induite par la présente modification simplifiée ne présente pas d'impact sur : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique et les paysages.

Le patrimoine naturel communal bénéficie d'une reconnaissance et d'une protection à l'échelle européenne, à travers le réseau NATURA 2000.

NATURA 2000 est un réseau de sites naturels protégés. Il a pour objectif de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé de Zones de Protection Spéciale (ZPS), sites relevant de la directive « oiseaux » et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), sites relevant de la directive « habitats ».

3 sites NATURA 2000 sont présents sur la commune de Montereau :

- Directive Habitat : la Bassée FR1100798
- Directive Habitat : Carrière Saint Nicolas FR1102016
- Directive Oiseaux : la Bassée et plaines adjacentes FR1112002.

Il existe pour chacun de ces sites, un document d'objectifs (DOCOB) définissant les mesures de gestion à mettre en œuvre.

Ils sont cependant relativement éloignés et séparés de la zone industrielle par des axes de communication importants (routes, autoroute A5, ligne TGV Paris-Lyon et voies ferrées).

Les modifications du règlement du PLU apportées ne concernent pas directement les espaces répertoriés en zone NATURA 2000. Aucune incidence indirecte n'est attendue.

La suppression des périmètres de protection autour des établissements BUTAGAZ et FRANCENGRAIS et n'aura aucune incidence sur ces sites.

### **3- CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

**Zonage** : non modifié.

**Règlement** : le règlement du PLU des zones UA, UX, UY, A et N est modifié dans son **article 1**, par la suppression des interdictions / limitations de construire dans les périmètres de protection autour des établissements BUTAGAZ et FRANCENGRAIS.

Les dispositions du règlement devenues inopérantes suite à la publication de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 sont supprimées (surfaces minimum constructibles et Coefficients d'Occupation des Sols).

Le règlement du PLU des zones UB, UC, UE, UX et 1 AUx est modifié dans son **article 5** par la suppression des **surfaces minimum constructibles**.

Le règlement du PLU des zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, 1 AU et 1 AUx est modifié dans son **article 14** par la suppression des **Coefficients d'Occupation des Sols**.

**Pièce n° 5.D.5** (plan des contraintes d'environnement) : les périmètres de protection (500, 530 et 700 mètres) sont supprimés.

### **4- PRESENTATION DES MODIFICATIONS DE PIECES GRAPHIQUES**

**La Pièce n° 5.D.5** (plan des contraintes d'environnement) est modifiée par la suppression des périmètres de protection de 500, 530 et 700 mètres autour des Etablissements BUTAGAZ et FRANCENGRAIS.

### **5- PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT**

Suppression de l'article 1 du PLU des zones UA, UX, UY, A et N des interdictions / limitations de construire dans les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais.

#### **Extrait du règlement actuel (article 1)**

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol  
ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

*« Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 18/05/90 qualifiant de Projet d'Intérêt Général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais.*

*Dans la zone 1, définie par un périmètre de rayon de 500 mètres centré sur le stockage d'ammonitrate de la Société Francengrais, ainsi que par un périmètre de 530 mètres centré sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1 000 m<sup>3</sup> de la Société Butagaz,*

*Sont interdites :*

- a) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage d'habitation,*
- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public, à l'exception des garages et de leurs annexes,*
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,*
- d) toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage de bureau hormis celles nécessaires aux activités existantes ou projetées conformément aux dispositions de l'alinéa e) ci-dessous,*
- e) toute autre construction nouvelle ou extension du bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de construction..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques.*

*Dans la zone 2, définie par un périmètre compris entre les rayons 530 mètres et 700 mètres centrés sur le point médian des deux sphères de stockage de GPL de 1 000 m<sup>3</sup> de la Société Butagaz,*

*Sont interdites :*

- a) toute extension des zones réservées à l'habitat définies dans le Plan d'Occupation des Sols, approuvé à la date du présent arrêté. Dans ces zones réservées à l'habitat, la densité de logement sera au maximum de 5 logements par hectare,*
- b) toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie,*
- c) toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre,*
- d) toute autre construction nouvelle ou extension de bâtiment dont les caractéristiques telles la hauteur, les éléments de construction..., seraient incompatibles avec les risques présentés par la zone, ou conduisant à une augmentation sensible du nombre de personnes exposées à ces risques. »*

#### **Modification apportée à l'article 1**

**Ce texte est supprimé de l'article 1 des zones UA, UX, UY, A et N.**

Suite à la publication de la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014, certaines dispositions sont devenues inopérantes et doivent être supprimées.

Il est procédé à la suppression des surfaces minimum des terrains constructibles dans la totalité des règlements d'urbanisme des zones du PLU concernées : zone UB (article UB 5), zone UC (article UC 5), zone UE (article UE 5), zone UX (article UX 5) et la zone 1 AUx (article 1 AUx 5).

## • ZONE UB

### Extrait du règlement actuel (article UB 5)

SECTION II : Condition de l'occupation du sol

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

#### **ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains**

*Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 250 mètres carrés.*

*Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,*
- *aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.*

### Modification apportée à l'article UB 5

Article UB 5 : sans objet.

## • ZONE UC

### Extrait du règlement actuel (article UC 5)

#### **ARTICLE UC 5 : Caractéristiques des terrains**

*Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 400 mètres carrés.*

*Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,*
- *aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.*

### Modification apportée à l'article UC 5

Article UC 5 : sans objet.

## • ZONE UE

### Extrait du règlement actuel (article UE 5)

#### ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains

*Pour être constructible, un terrain doit présenter les caractéristiques suivantes : présenter une superficie égale ou supérieure à 800 mètres carrés, avoir une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres.*

*Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,*
- *aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.*

### Modification apportée à l'article UE 5

Article UE 5 : sans objet.

## • ZONE UX

### Extrait du règlement actuel (article UX 5)

#### ARTICLE UX 5 : Caractéristiques des terrains

*Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes : être de forme régulière.*

*Dans les secteurs UXa et UXa 1 :*

*Avoir une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup> et 30 mètres sur son plus petit côté sur la Zone Industrielle. Avoir une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup> et 12 mètres sur son plus petit côté, le long de la rue du Saut du Lièvre.*

*Avoir une surface minimum de 400 m<sup>2</sup> et 12 mètres sur le plus petit côté dans les secteurs UXa situés hors Zone Industrielle.*

*Dans le secteur UXb :*

*Avoir une surface minimale de 400 m<sup>2</sup> et 12 mètres sur son plus petit côté.*

*Dans les secteurs UXc et UXd :*

*Il n'est pas fixé de règle.*

Dans l'ensemble de la zone, les règles de superficie ou de dimension énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes, y compris des constructions existantes à usage d'habitation,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

#### **Modification apportée à l'article UX 5**

Article UX 5 : sans objet.

### • ZONE INA x

#### **Extrait du règlement actuel (article 1 AUx 5)**

#### **ARTICLE 1 AUx 5 : Caractéristiques des terrains**

*Pour être constructible, un terrain doit présenter les caractéristiques suivantes : présenter une superficie égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>, avoir une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres.*

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

#### **Modification apportée à l'article 1 AUx 5**

Article 1 AUx 5 : sans objet.

Suite à la publication de la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014, suppression des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) dans la totalité des règlements d'urbanisme des zones du PLU concernées : zone UA (article UA 14), zone UB (article UB 14), zone UC (article UC 14), zone UD (article UD 14), zone UE (article UE 14), zone UX (article UX 14) , zone 1 AU (article 1 AU 14) et la zone 1 AUx (article 1 AUx 14).

## • ZONE UA

### Extrait du règlement actuel (article UA 14)

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol.

#### **ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Le COS applicable à chacun des secteurs de la zone UA est ainsi défini :*

##### Secteur UAa

*COS de 1,75 avec une majoration possible de 0,50 lorsque des locaux réservés à usage d'activités sont construits, adjoints ou existants.*

##### Secteur UAb

*Le COS est de 1,2 avec une majoration possible de 0,30 lorsque des locaux réservés à usage d'activités notamment commerciales, sont construits, adjoints ou existants.*

Les COS définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- *aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,*
- *aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante,*
- *aux bâtiments dont le permis de démolir a été subordonné à leur remplacement par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent.*

### Modification apportée à l'article UA 14

**Article UA 14 : sans objet.**

## • ZONE UB

### Extrait du règlement actuel (article UB 14)

#### **ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le COS applicable dans le secteur UBa est fixé à 1,20.

Le COS applicable dans le secteur UBb est fixé à 2,00.

(Dans le PPRI, les COS sont fixés à : en zone bleu clair : 1,00 pour les habitations et établissements sensibles ; 1,00 pour les logements par changement de destination ; 1,20 pour les activités ; 1,00 pour les constructions mixtes).

Les COS définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante.

Modification apportée à l'article UB 14

**Article UB 14 : sans objet.**

## • ZONE UC

**Extrait du règlement actuel (article UC 14)**

### **ARTICLE UC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,50.*

*Il est porté à 0,60 pour les activités artisanales et commerciales ainsi que pour les constructions mixtes comportant à la fois le logement et les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales.*

Les COS définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante.

**Modification apportée à l'article UC 14**

**Article UC 14 : sans objet.**

## • ZONE UD

**Extrait du règlement actuel (article UD 14)**

### **ARTICLE UD 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans le secteur UDa :

*Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le COS sera fixé à 1,5.*

Dans le secteur UDb :

*Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,80.*

Dans le secteur UDC :

*Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,80.*

Dans l'ensemble de la zone :

*Les COS définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ni en cas de reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.*

#### **Modification apportée à l'article UD 14**

**Article UD 14 : sans objet.**

## • ZONE UE

#### **Extrait du règlement actuel (article UE 14)**

##### **ARTICLE UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Le COS est fixé à 0,80. Dans l'enveloppe globale correspondant au COS de 0,80, la part éventuellement affectée au logement ne doit pas excéder 0,20.*

Il n'est pas fixé de COS pour :

- *la reconstruction à surface de surface identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,*
- *les constructions ou aménagements d'équipements publics.*

#### **Modification apportée à l'article UE 14**

**Article UE 14 : sans objet.**

## • ZONE UX

#### **Extrait du règlement actuel (article UX 14)**

##### **ARTICLE UX 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Dans les secteurs UXa, UXb et UXc, le COS est fixé à 1,20. Toutefois, dans le secteur UXa 1, le COS est fixé à 1.*

*Dans le secteur UXd, les possibilités maximales d'occupation du sol sont de 22 000 m<sup>2</sup>, dont une surface de 1 000 m<sup>2</sup> et de petites unités dédiées au commerce alimentaire, pour l'ensemble du secteur.*

*Les COS définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.*

*(Dans le PPRI, les COS sont fixés à : en zone bleu clair : 1,00 pour les habitations et établissements sensibles ; 1,00 pour les logements par changement de destination ; 1,20 pour les activités ; 1,00 pour les constructions mixtes).*

#### **Modification apportée à l'article UX 14**

Article UX 14 : sans objet.

### • ZONE 1AU

#### **Extrait du règlement actuel (article 1 AU 14)**

##### **ARTICLE 1 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) affecté à chacun des secteurs est le suivant : 0,35.  
Le COS défini ci-dessus ne s'applique pas :

- *aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,*
- *aux aménagements et extensions mesurées es constructions existantes,*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante.*

#### **Modification apportée à l'article 1 AU 14**

Article 1 AU 14 : sans objet.

### • ZONE 1AUx

#### **Extrait du règlement actuel (article 1 AUx 14)**

##### **ARTICLE 1 AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Le COS est fixé à 0,80. Dans l'enveloppe globale correspondant au COS de 0,80, la part éventuellement affectée au logement ne doit pas excéder 0,20.*

Il n'est pas fixé de COS pour :

- *la reconstruction à surface de surface identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,*
- *les constructions ou aménagements d'équipements publics.*

#### **Modification apportée à l'article 1 AUx 14**

Article 1 AUx 14 : sans objet.

## **6- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Cette modification ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduit pas un espace boisé, agricole ou naturel. S'il réduit une protection édictée en raison d'un risque mais que ce risque n'existe plus, la modification n'entraînera pas une augmentation des risques.

La modification ne rentre donc pas dans les cas où une révision est nécessaire en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme, modifié par la LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° 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.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

La modification peut donc être effectuée avec une procédure de modification conformément à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La modification ne diminue pas les possibilités de construire puisqu'elle supprime les interdictions ainsi que les dispositions rendues inopérantes par la loi ALUR, ne réduit pas une zone urbaine puisqu'elle n'engendre aucune modification de zonage et ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construire.

La procédure choisie est donc la modification simplifiée en application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

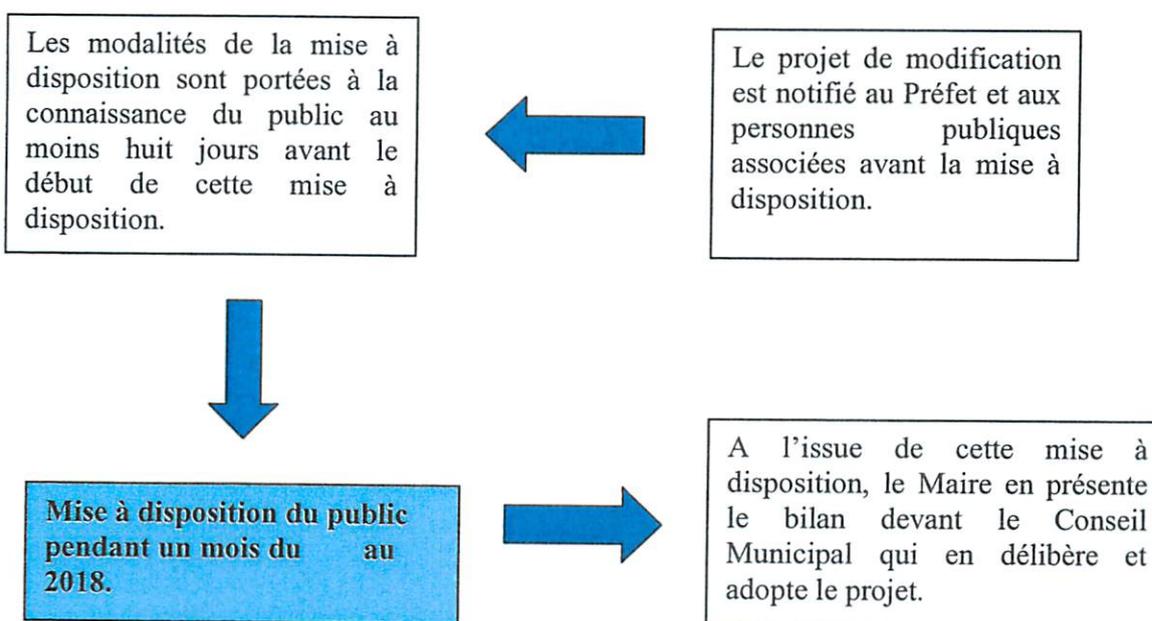
Article L153-45 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur.*

## **7- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

**A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :**

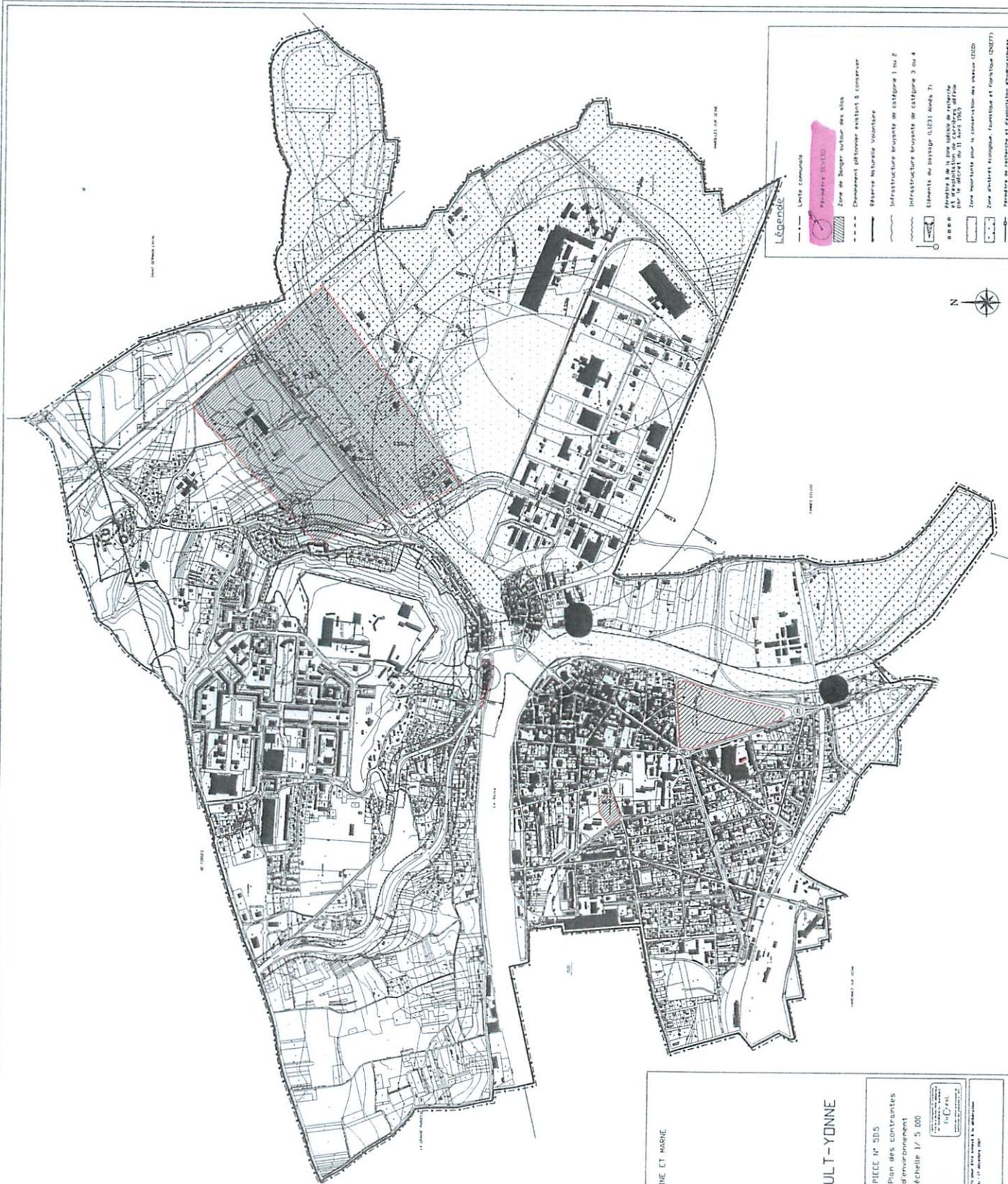


En résumé, la procédure de modification simplifiée est conduite par le Maire, en vertu des articles L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme et comporte les étapes suivantes :

- Arrêté du maire prenant l'initiative de la modification simplifiée du PLU,
- Etablissement du projet de modification du PLU (phase de réflexion et d'étude),
- Notification dudit projet au Préfet et aux personnes publiques associées telles que mentionnées dans ce qui précède et ce, avant la mise à disposition du public du projet,
- Organisation et tenue de la mise à disposition du public du dossier portant sur le projet de modification du PLU,
- Eventuellement modifications mineures de la modification du PLU pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, et des résultats de la mise à disposition du public,
- Approbation de la modification simplifiée par le Conseil Municipal.

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 à 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.





**Légende**

- Limite commune
- Zone de logement autour des sites
- Cheminement piétonnier existant à conserver
- Réserve naturelle volontaire
- Infrastructure supports de collignes 1 ou 2
- Infrastructure supports de collignes 3 ou 4
- Éléments de paysage (0,123) Anefs 7)
- Intégrité à de la zone (tableau de recherche sur le site) (ou, 11) sur 1005
- Zone habitante pour la conservation des sites (ZSD)
- Zone architecturale, fonctionnelle et typologique (ZNETT)
- Habitat de recherche et d'expérimentation architecturale

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan  
Local  
d'Urbanisme

MONTEREAU-FAULT-YONNE

<p>ELABORATION:</p> <p>Direction de l'Urbanisme et de l'Équipement 17, rue de la République 77100 Montereau-Fault-Yonne</p>	<p>PIECE N° 5B5</p> <p>Plan des contraintes d'aménagement échelle 1/5 000</p> <p>10/01/2014</p> <p>10/01/2014</p> <p>10/01/2014</p>	<p>17, rue de la République 77100 Montereau-Fault-Yonne</p> <p>10/01/2014</p>
---	---	---

COMMUNE DE  
MONTEREAU-FAULT-YONNE



**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

**ANNEXES**



**MODIFICATION N°2 (MODIFICATION SIMPLIFIEE)**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 29/03/2018  
Reçu en préfecture le 29/03/2018  
Affiché le   
ID : 077-217703057-20180326-D\_67\_2018-DE

PT/MB  
OBJET

**Modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

N° D\_67\_2018 (Service de l'Urbanisme)

L'an deux mil dix-huit, le 26 mars à dix-huit heures, les membres composant le Conseil Municipal de Montereau se sont réunis à la Mairie, sur la convocation en date du 20 mars deux mil dix-huit et sous la présidence de Monsieur James CHERON, Maire.

Présents : M. CHERON, Maire, M. ALBOUY, Mme ZAÏDI, Mme DA FONSECA, M. AFONSO, Mme CHAZOUILLERES, M. Henri BRUN, Adjoint; Mme DRÈZE, Mme TIMBERT, Mme LORILLON, M. CHKIF, M. COLAS, M. JÉGO, M. VATONNE, Mme LEROY, Mme BIGAULT, Mme DENOUE, Mme ETIENNE, M. BELEK, M. MOUEFFEK, Mme GOMES DE CASTRO.

Absents représentés : M. VALLÉE représenté par M. ALBOUY, Mme CASTELLAIN représentée par Mme ZAÏDI, M. Hermann BRUN représenté par Mme DA FONSECA, M. GAULTIER représenté par M. AFONSO, M. MAILIER représenté par Henri BRUN, Mlle ROQUE représentée par Mme DRÈZE, Mme AMMARKHODJA représentée par Mme TIMBERT, Mme CHABAR représentée par Mme LORILLON, M. KARAMAN représenté par M. CHKIF, M. REGUIG représenté par M. COLAS.

Absentes : Mme BELAGHLEM-BOUKHEROUBA, Mme ROUAY.

Secrétaire de séance : Mme DENOUE.

~\*~\*~\*~\*~\*~\*

DATE  
D'AFFICHAGE

28 mars 2018

NOMBRE DE  
CONSEILLERS :

en exercice

33

présents

21

votants

31

Par délibération en date du 29 janvier 2018, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le principe d'engager la procédure administrative de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de la modification simplifiée est de supprimer du règlement du PLU les prescriptions devenues caduques ou inopérantes suite à l'évolution de la réglementation permettant ainsi d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'occupation des sols.

Cela concerne la suppression du règlement des zones concernées des prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral du 15/05/90 qualifiant de Projet d'Intérêt Général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais (PIG devenu caduc).

Par ailleurs, suite à la publication de la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) n° 2014-366 du 24 mars 2014, doivent être supprimées du règlement des zones concernées, les dispositions devenues inopérantes, plus particulièrement, les surfaces minimum des terrains constructibles et les Coefficients d'Occupation des Sols (COS).

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à la disposition du public pendant 1 mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. .../...

Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le

ID : 077-217703057-20180326-D\_67\_2018-DE

Suite de la délibération n° D\_67\_2018

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, DECIDE à l'UNANIMITÉ :**

- D'approuver les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme précisées comme suit :
  - Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois du dossier de modification simplifiée du PLU en Mairie, au service Urbanisme, aux heures d'ouverture du public et sur le site internet de la ville.
  - Mise à disposition avec le dossier de modification simplifiée du PLU, d'un registre destiné à recueillir les observations du public.
- De préciser que ces modalités seront portées à la connaissance du public, au moins 8 jours avant la mise à disposition, par un affichage en Mairie et sur les panneaux officiels, sur le site internet de la ville et par un avis publié dans un journal diffusé dans le département et le cas échéant, seront complétées par tout autre moyen de communication facilitant l'information de la population
- De préciser que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tous actes et documents pour la mise en œuvre de la présente délibération.



Pour extrait conforme,

*James Cheron*

James CHERON  
Maire

**Département de Seine et Marne  
Arrondissement de Provins  
Ville de Montereau-Fault-Yonne  
Service Urbanisme / IS  
A\_2018\_04\_177**

**ARRETE MUNICIPAL  
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°2 (MODIFICATION SIMPLIFIEE)  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Maire de la Commune de Montereau-Fault-Yonne,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, modification et révision des documents d'urbanisme,  
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-45 et suivants,  
VU la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,  
VU la délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 2008 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,  
VU la délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2018 engageant le principe de la modification n°2 (modification simplifiée) du Plan Local d'Urbanisme,  
VU la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2018 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification n° 2 (modification simplifiée) du Plan Local d'Urbanisme,

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu de procéder à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme pour la rectification d'erreurs matérielles (procédure de modification simplifiée) liées à la suppression du règlement et du plan des contraintes d'environnement, des prescriptions et périmètres de protection imposés par l'arrêté préfectoral du 15/05/90 qualifiant de Projet d'Intérêt Général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais (PIG devenu caduc). Il est également prévu de supprimer du règlement du PLU des zones concernées, les dispositions rendues inopérantes par la loi Alur et relatives aux surfaces minimum constructibles et aux Coefficients d'Occupation des Sols.

**A R R E T E**

**Article 1 :** En application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de Montereau-Fault-Yonne, est engagée.

**Article 2 :** Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

**Article 3** : Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera mis à disposition du public pour une durée de trente-trois jours (33), du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 03 juillet 2018.

**Article 4** : Le dossier du projet de modification simplifiée comprenant l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées, sera mis à la disposition du public au Service Urbanisme de la Mairie de Montereau-Fault-Yonne, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h00, le samedi 02 juin 2018, le samedi 16 juin 2018 et le samedi 30 juin 2018, de 9h00 à 12h00.

**Article 5** : Un registre permettant au public de consigner ses observations, exclusivement sur le projet de modification simplifiée du PLU, sera ouvert pendant toute la durée de la mise à disposition du public, aux jours et heures indiqués dans l'article 4 ci-dessus.

**Article 6** : A l'expiration du délai de mise à disposition du public prévu à l'article 3 ci-dessus, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire ou son représentant.

**Article 7** : un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

L'avis sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'avis au public, le présent arrêté et le dossier de modification simplifiée seront consultables sur le site internet de la commune ([www.ville-montereau77.fr](http://www.ville-montereau77.fr)).

**Article 8** : A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

**Article 9** : Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois.

**Article 10** : Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame le Préfet.

**Article 11** : En application de l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en Sous Préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Montereau-Fault-Yonne, le 05 avril 2018.

Le Maire,  
  
  
**James CHERON**

**AVIS AU PUBLIC**  
**COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE**

**PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 2**  
**(PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE)**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté n° A\_2018\_04\_177 en date du 05 avril 2018 et en application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Maire de Montereau-Fault-Yonne a engagé la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme destinée d'une part, à supprimer du règlement et du plan des contraintes d'environnement, les prescriptions et périmètres de protection imposés par l'arrêté préfectoral du 15/05/90 qualifiant de Projet d'Intérêt Général les périmètres de protection autour des établissements Butagaz et Francengrais et d'autre part, à supprimer du règlement des zones concernées, les dispositions rendues inopérantes par la loi Alur du 24/03/2014 (surfaces minimum constructibles et Coefficients d'Occupation de Sols).

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée ont été définies par délibération n° D\_67\_2018 en date du 26/03/2018.

Le public pourra consulter le dossier au Service Urbanisme de la Mairie de Montereau-Fault-Yonne entre le 1<sup>er</sup> juin 2018 et le 03 juillet 2018 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h00, pendant toute la durée de la mise à disposition du public. Trois permanences spécifiques sont organisées au Service Urbanisme : le samedi 02 juin 2018, le samedi 16 juin 2018 et le samedi 30 juin 2018, de 9h00 à 12h00.

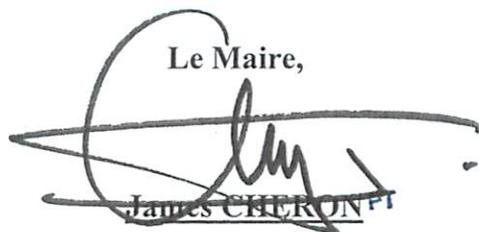
Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune pendant toute la durée de la mise à disposition du public ([www.ville-montereau77.fr](http://www.ville-montereau77.fr)).

Un registre sera ouvert pour permettre au public de consigner ses observations au Service Urbanisme de la Mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à l'attention de Monsieur le Maire de la Commune de Montereau-Fault-Yonne (Mairie -Service Urbanisme- 54 rue Jean Jaurès 77130 Montereau-Fault-Yonne).

Le présent avis sera publié dans un journal diffusé dans le département 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché en Mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue du délai, le registre sera clos et signé par le Maire. Le bilan de la mise à disposition au public sera présenté au Conseil Municipal qui adoptera le projet de modification simplifiée, tenant compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public.



Le Maire,  
  
James CHIRON

COMMUNE DE  
MONTEREAU-FAULT-YONNE



**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**



**MODIFICATION N°2 (MODIFICATION SIMPLIFIEE)**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat**

**Seine-et-Marne**

Mairie de  
Montereau-Fault-Yonne  
17 AVR. 2018  
Direction Générale  
Courrier arrive

PLU à Montreuil  
Le 17 AVR. 2018

HÔTEL DE VILLE DE MONTEREAU-FAULT-  
YONNE

Monsieur James CHERON

Maire

54 rue Jean Jaurès

77 875 Montereau Cedex

Melun, le 9 avril 2018

*Dossier suivi par : Noémie LHERMITTE*

*Chargée d'Études en Urbanisme*

*Tél : 01.64.79.26.16*

*Email : noemie.lhermitte@cma77.fr*

Vos réf. : IS/L.2018.038

**Objet : Avis de la CMA 77 sur ma modification n°2 du PLU de Montereau-Fault-Yonne**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'arrêt de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne émet un avis favorable.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY

Présidente