

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHAMPS-SUR-MARNE**

**NOTICE EXPLICATIVE**

COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE



## **PREAMBULE**

Cette note a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champs-sur-Marne approuvé le 27 février 2017 par délibération n°11 du Conseil Municipal. Une mise à jour n°1 a été actée par arrêté du Maire n°DG-2017-129 du 12 octobre 2017 l'intégration d'une nouvelle annexe relative au périmètre des secteurs du taux de la Taxe d'Aménagement. Une modification n°1 a été approuvée par délibération n°09 du 24 septembre 2018 et une mise à jour n°02 par la modification de l'annexe n°5.10 a été actée par arrêté du Maire n°DG-2018-119 du 08 octobre 2018. Une modification n°2 a été approuvée par délibération n° 15 du 30 septembre 2019.

Le présent projet de modification simplifiée est soumis à mise à disposition au public du dossier. A l'issue de celle-ci, le projet de modification simplifiée du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public, sera approuvé par le Conseil Municipal.

### **I. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET LA PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE**

#### 1.1. Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU

La finalité de la modification simplifiée n°1 vise à :

- Modifier le règlement dans le secteur UC afin de permettre la construction d'un équipement public accueillant un centre de loisirs sans hébergement pour 240 enfants et une crèche de 18 berceaux dans le quartier du Nesles pour répondre aux besoins des nouveaux habitants engendrés par les constructions dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC « Les Hauts de Nesles ».
- Modifier l'article UA-2 afin de ne pas rendre applicable le paragraphe relatif à l'obligation de réaliser 60 % des logements de l'opération à une surface de plancher au moins égale à un T3 pour les logements locatifs sociaux puisque la répartition imposée ne correspond pas à ce type d'habitat.
- Effectuer des mises à jour
- Corriger des erreurs matérielles

Au regard de la nature des évolutions, le dossier de PLU n'est pas concerné par une procédure de révision en application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme puisque le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Ne réduit pas 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.
- N'ouvre pas 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.

Et le projet n'est pas également concerné par une modification selon l'article L.153-41 puisqu'il n'a pas pour effet :

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

Le PLU peut ainsi être modifié au travers d'une procédure de modification simplifiée en application des articles L.153-41 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'atteindre ces objectifs, des modifications doivent être apportées au document suivant :

- Rapport de présentation
- 4.1. Règlement – Pièces écrites
- Annexes

### 1.2. Le déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, l'initiative de l'engagement de la procédure est dévolue à Mme Le Maire. Le projet de modification simplifiée est établi et notifié avant la mise à disposition du dossier au public au Préfet et à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme qui donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, après transmission du projet ainsi qu'à la MRAe pour un examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification simplifiée sera soumis à une mise à disposition après délibération du Conseil Municipal qui précisera les modalités de celle-ci en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme. Les avis émis par les PPA et celui de la MRAe seront joints au dossier de mise à disposition.

La mise à disposition sera réalisée conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme pendant un mois.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra formuler ses observations. A l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

## **II. LES MODIFICATIONS PROPOSEES**

La présente note expose, pour chacune des modifications apportées au dossier de PLU, le PLU en vigueur et la nouvelle rédaction proposée.

Les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge et en gras, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés.

Les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier du PLU afin de disposer d'un document complet à jour.

### **MODIFICATION DES ARTICLES UC3, UC7 ET UC8,**

#### **Justification**

Le projet de construction d'un équipement public constitué d'une structure petite enfance de 18 berceaux et d'une structure d'accueil de loisirs sans hébergement pour 240 enfants, situé au cœur du quartier du Nesles permettra de répondre à l'évolution des besoins dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC « les Hauts de Nesles » et amène à proposer une modification des articles cités ci-dessus de la zone UC pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, facilitant l'intégration du futur équipement. Le quartier est piéton et des allées piétonnes assurent la circulation au sein de l'îlot, l'équipement s'implantera au cœur de celui-ci et il ne sera pas accessible en voiture. Il répondra aux normes d'accessibilité pour les engins de lutte contre l'incendie, l'article UC 3 sera modifié.

L'équipement s'implantera en limite du terrain afin d'être au plus proche du groupe scolaire et faciliter ainsi l'utilisation par le centre de loisirs, de la cour existante de l'école et du service de restauration, les articles UC 7 et UC 8 seront modifiés pour répondre à cet objectif.



ZONA GE	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSES DU PLU
UC	<p><b><u>ARTICLE UC3- ACCES ET VOIRIE</u></b>            Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment et en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p><b>1- ACCES</b>            Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p>	<p><b><u>ARTICLE UC3- ACCES ET VOIRIE</u></b>            Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment et en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p><b>1 - ACCES</b>            Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p>

<p>Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.</p> <p>Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>	<p>Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.</p> <p>Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les prescriptions ci-dessus ne s'appliqueront pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
<p><b><u>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies en respectant les marges d'isolement suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 m.</li> <li>- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50 m.</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies en cas de façades aveugles. En cas de marge d'isolement ou de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 m.</p>	<p><b><u>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies en respectant les marges d'isolement suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 m.</li> <li>- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50 m.</li> </ul> <p><del>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies en cas de façades aveugles. En cas de marge d'isolement ou de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 m.</del></p>

<p>Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.</p> <p>Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.</li> <li>- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UC.6.</li> </ul> <p><u>Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;</li> <li>○ que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.</p> <p>Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.</li> <li>- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UC.6.</li> </ul> <p><u>Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;</li> <li>○ que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> </li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les annexes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les annexes</li> <li>● Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
	<p><b><u>ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,</li> <li>- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50 m.</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,</li> <li>- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50 m.</li> </ul> <p>Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.</p>	<p><b><u>ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,</li> <li>- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50 m.</li> </ul> <p><del>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la règle suivante :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,</del></li> <li><del>— la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50 m.</del></li> </ul> <p>Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.</p>

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

## **MODIFICATION DES ARTICLES UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Justification**

Il est proposé de ne pas rendre applicable le paragraphe relatif à l'obligation de réaliser 60 % des logements de l'opération correspondant à une surface de plancher au moins égale à un T3 pour les logements locatifs sociaux puisque la répartition imposée n'est pas en adéquation avec ce type d'habitat.



ZONA GE	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSES DU PLU
UC	<p><b>SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.</li> <li>• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.</li> <li>• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que</li> </ul> </li> </ul>

	<p>chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;</li> <li>• les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23</li> <li>• Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</li> </ul> </li> <li>• Pour toute opération visant à créer trois logements et plus, y compris le logement d'origine s'il est conservé, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à un T3.</li> </ul> <p>Cette obligation n'est pas applicable aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.</p>	<p>chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;</li> <li>• les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23</li> <li>• Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</li> </ul> </li> <li>• Pour toute opération visant à créer trois logements et plus, y compris le logement d'origine s'il est conservé, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à un T3.</li> </ul> <p>Cette obligation n'est pas applicable aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers, <b>ni aux logements locatifs sociaux.</b></p>
--	--	--

## MISE A JOUR ET RECTIFICATIONS MATERIELLES

### RAPPORT DE PRESENTATION

Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique (p 82 du Rapport de Présentation)

#### 8. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

##### Tableau 5 : liste des servitudes d'utilité publique

Ajout des servitudes suivantes :

- . L'arrêté interpréfectoral n°2017-2463 portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection de la prise d'eau
- . La SUP1 prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques instaurés par arrêté préfectoral n°15 DCSE SERV 16.

Justification de la suppression de la ZAC du « Rû de Nesles » et de la création de la ZAC « les Hauts de Nesles » dans le rapport de présentation (p 170)

Aujourd'hui, l'intervention de l'EPAMARNE porte actuellement sur 3 ZAC opérationnelles :

- La ZAC Champs Noisiel Torcy, créée par l'arrêté préfectoral n°77 MEL/ZAC 198 en date du 28 juillet 1975 ;
- La ZAC du Ru de Nesles, créée par l'arrêté préfectoral n°72-392 en date du 19 juin 1972, ~~elle a été supprimée par arrêtee n°2018/DDT/STAC/002 en date du 26 juillet 2018 ;~~
- La ZAC de la Haute Maison, créée par l'arrêté préfectoral n°86 MELATT/ZAC 368 en date du 15 décembre 1986 ;
- ~~La ZAC « les Hauts de Nesles » a été créée par arrêté n°2018/DDT/STAC/004 en date du 26 juillet 2018.~~

~~Une zone est actuellement à l'étude : la future ZAC « Les Hauts de Nesles ». Les objectifs et les modalités de concertation ont été fixés lors de la délibération du Conseil d'Administration de l'EPAMARNE n°2015-040 du 14 octobre 2015 en accord avec la commune qui a émis un avis favorable le 26 octobre 2015 et avec la Communauté d'Agglomération de Marne la Vallée – Val Maubuée (nouvelle Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne) qui a délibéré le 17 novembre 2015. La ZAC à l'étude se situe en partie sur la ZAC du Ru de Nesles. Cette dernière sera supprimée lors de l'approbation de création de la nouvelle ZAC.~~

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite du « Rû de Nesles » a été supprimé des plans suivants lors de la modification n° 2 du PLU puisque l'arrêté n°2018/DDT/STAC/002 du 26 juillet 2018 a supprimé celle-ci:

4.2.1 Plan de zone

4.2.2. Plan de zonage ouest 1.2000°

5.6. Plan des périmètres portés à titre d'information

- **Création du périmètre de la ZAC « Les Hauts de Nesles »**

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Les Hauts de Nesles » a été ajouté sur les plans du PLU suivants, lors de la modification n°2, puisque l'arrêté n°2018/DDT/STAC/004 du 26 juillet 2018 portant création de celle-ci :

4.2.1 Plan de zone

4.2.2. Plan de zonage ouest 1.2000°

5.6. Plan des périmètres portés à titre d'information

- **Justification de la création d'un centre de loisirs et d'une structure d'accueil petite enfance dans le rapport de présentation (p 371 et p 372)**

**1.1.1. Equipements de la petite enfance**

1.1.1.1. Centres de loisirs pour enfants

Les centres de loisirs sont ouverts à tous les enfants scolarisés de Champs-sur-Marne. Ils sont installés dans chaque quartier. Il existe 5 accueils de loisirs « à la journée » (Victor Hugo, Vignes de Bailly, Bois des Enfants, Les Pyramides, Paul Langevin) et 4 accueils de loisirs ouverts (Deux parcs, Joliot Curie, Pablo Picasso, Le Nesles). **Un projet de construction d'un centre de loisirs dans le quartier du Nesles est prévu afin de répondre à l'accueil de la nouvelle population dans le quartier de la ZAC « Les Hauts de Nesles ».**

1.1.1.2. Activités de loisirs pour les jeunes

Le centre préados accueille les jeunes Campésiens de 11 à 15 ans pendant les vacances scolaires du lundi au vendredi de 9h à 18h.

Les accueils de loisirs (A.L.) sont ouverts au public de 11 à 17 ans pendant et en dehors des vacances scolaires. Ils proposent aux jeunes de vivre ensemble autour d'activités récréatives et dans une ambiance respectueuse des règles de la vie collective. Ils accueillent les jeunes en périodes scolaires le mercredi et samedi de 14h à 19h et pendant les vacances scolaires du mardi au samedi de 14h à 19h.

Les clubs jeunes sont destinés aux jeunes de 15 à 17 ans, ils sont libres d'accès et ne demandent aucune inscription. On peut y pratiquer dans des locaux adaptés, des activités favorisant la rencontre, la construction de projet, de mini-séjours, sorties...Ils sont ouverts en périodes scolaires le mardi, jeudi et vendredi de 17h à 19h.

#### 1.1.1.3. Petite enfance

Les trois grands équipements de la petite enfance sont la **Maison des enfants**, le **Bois des enfants** et la **crèche collective de la Faisanderie**. Ces établissements proposent un grand nombre de services diversifiés qui répondent aux différents besoins des familles.

**La Maison des enfants** regroupe dans ses locaux:

- Une crèche familiale
- La mini-crèche des Vignes du Bailly
- Un centre de loisirs maternel et élémentaire
- Un relais d'assistantes maternelles

Ces deux structures sont des lieux de rencontres entre les familles et les professionnels de la Petite Enfance. Des conférences ou des réunions à thèmes y sont notamment organisées pour échanger savoirs et informations.

On dénombre en tout **4 crèches** à Champs-sur-Marne qui proposent différents type de services : deux crèches familiales qui se trouvent dans le Maison des enfants (50 places) et dans le Bois des enfants (75 places), une crèche collective (60 places) et une mini-crèche (16 place). **Une crèche sera créée dans le bâtiment accueillant le centre de loisirs au sein du quartier du Nesles.**

- **Justification du secteur taille logement ( p 500)**

#### **3.6. Secteurs de contrôle de la taille des logements**

Un secteur de contrôle de la taille des logements a été créé par la modification n°2 du PLU, la réalisation de logements dans la commune s'effectue de façon majoritairement dans le cadre d'opérations importantes par le biais des Z.A.C et tout particulièrement de la ZAC « les Hauts de Nesles » qui comprend une

programmation très variée dont des logements de type T2 permettant de répondre aux besoins des jeunes adultes. Toutefois, dans les autres secteurs de la ville, de nombreuses opérations sont dénombrées et il a été constaté, ces dernières années, que dans la zone du centre-ville élargi et des quartiers pavillonnaires, le nombre d'opérations engendrant la création de logements soit par la réalisation de petits collectifs, soit par la division de constructions existantes sont de plus en plus nombreuses. Ces opérations visent majoritairement à créer de petits logements ne correspondant pas à la vocation de ces zones qui est d'accueillir un habitat familial.

Dans ce contexte, il apparaissait souhaitable d'instituer dans certaines zones urbaines du P.L.U., des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale en application de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme. Cette nouvelle disposition serait en cohérence avec la charte de nos exigences « Urbanisme-Logement » dans la perspective de préserver un équilibre dans la diversité de la taille des logements sur le territoire et un axe du PADD qui est d'assurer un parc de logements diversifiés.

Le Conseil d'Etat juge dans sa décision du 30 mars 2018 que la taille minimale des logements doit être exprimée en « fonction du nombre de pièces dont ils se composent » (il n'est en revanche pas possible de fixer une surface minimale en m<sup>2</sup>) et la Haute Juridiction précise que la proportion de logements devant atteindre la « taille minimale » peut être exprimée en pourcentage de la surface totale des logements du programme concerné (le P.L.U. ne peut pas imposer une programmation détaillée des opérations de logements).

Il a été créé des secteurs de taille minimale des logements dans les zones UA, UAa, UGa, UGb, UGc, UGd, UGe, UGf et UGg correspondant au centre-ville élargi et aux zones pavillonnaires.

Il a été ajouté au règlement dans les zones citées ci-dessus : « pour toute opération visant à créer trois logements et plus, y compris le logement d'origine s'il est conservé, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à un T3. Cette obligation n'est pas applicable aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers ». Cette obligation ne sera également pas applicable pour les logements locatifs sociaux dans la zone UA.

**Mise à jour de la pièce n°5.1.1. de la liste des servitudes d'utilité publique**

<b>DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)</b>		
<b>COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE</b>		
		
		
<b>5.1.1. LISTE DES SERVITUDES</b>		
<p>Révision du POS valant élaboration de PLU : Projet approuvé le 27/02/2017</p> <p>Projet modification simplifiée n°1 Janvier 2021</p>	<p>Mairie de Champs-sur-Marne S.P. 1 Champs-sur-Marne 77427 Marie-la-Vallée Cedex 2</p> <p>Téléphone : 01 64 73 48 48 Fax : 01 64 73 48 12</p> <p><a href="http://www.ville-champs-sur-marne.fr">http://www.ville-champs-sur-marne.fr</a></p>	<p>VESA</p>

## Liste des Servitudes d'Utilité Publique : Champs-sur-Marne

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
<b>Monument historique classé ou inscrit</b>			
AC1	Château, jardin et parc à Champs-sur-Marne classés MH	CI MH : 24 juillet 1935	S.D.A.P – 4 rue Weczerka 77420 Champs-sur-Marne
AC2	Ensemble formé par la propriété dite « La Sablière » à Champs-sur-Marne Site inscrit	Décret du 20 décembre 1974	Direction Régionale de l'Environnement 18, avenue Carnot 94 234 Cachan Cedex
<b>Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération</b>			
Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
EL11	A4 – Autoroute de l'Est	Décret du 05 septembre 1975	Direction des routes d'Ile-de-France 2, 4, 6 rue Olof Palme 94046 Créteil cedex
<b>Défense contre inondations zones submersibles</b>			
Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
EL2	Plans des surfaces submersibles de la vallée de la Marne dans le département de Seine-et-Marne	Décret du 13 juillet 1994	DDE – 238 avenue Georges Clémenceau BP 596 – 77005 Melun Cedex
<b>Halage et marchepied</b>			
Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
EL3	Rives de la Marne	Sans objet	Service de la navigation de la Seine 24 quai d'Austerlitz 75013 Paris
<b>Alignement</b>			
Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
EL7	CD 226 – Rue Jean Jaurès	Délibération du 15 septembre 1897	Conseil départemental de Seine et Marne 45 rue du général de Gaulle 77000 Melun
<b>Servitudes relative au gaz canalisation distribution et transport de gaz</b>			
Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
B	Canalisation 200 Noisy-le-Grand - Torcy	Conventions amiables	GRT Gaz 14 rue Pelloutier Croissy-Beaubourg 77437 Marne la Vallée Cedex

### Cimetière

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
INT1	Voisinage d'un cimetière		Commune

### Réseau de télécommunications téléphoniques télégraphiques

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
PT3	Cable n°461 Rocade de Paris n°2 Cable n°1539	Conventions amiables Conventions amiables	Direction Opérationnelle Télécommunications 172 rue Raymond Poincaré BP 595 77005 Meaux Cedex

### Servitudes relatives aux voies ferrées

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
T1	ligne A du RER		RATP MLI/CPMO/IPE/LAC C13 40 bis rue Roger Salengro 94724 Fontenay-sous-Bois Cedex

### Servitude aéronautique de Dégagement

Code:	Désignation:	Actes particuliers:	Bénéficiaire:
T5	Aérodrome de Lognes Emeraïville	Décret du 26 avril 1991	Aéroport de Paris Direction du contrôle de gestion et des affaires financières et juridiques 291 Boulevard Raspail 75675 Paris Cedex 14

### Servitude d'un périmètre de protection de la prise d'eau

Code :	Désignations :	Actes particuliers :	Bénéficiaire :
	Usine de Noisy-le-Grand/Neuilly-sur-Marne	Arrêté interpréfectoral n°2011-3283	Syndicat des Eaux d'Ile de France

### Maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Code :	Désignations :	Actes particuliers :	Bénéficiaire :
SUP 1	Maîtrise des risques autour des canalisations De transport de gaz naturel ou assimilé D'hydrocarbures et de produits chimiques	Arrêté Préfectoral n°15 DCSE SERV 16 du 03/11/2015	

## **EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**

Le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 février 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, celle-ci n'est pas remise en cause par le projet de modification simplifiée n°1 du PLU qui n'a pas d'incidence sur l'environnement.