

Réalisation du PLU de La Chapelle Rablais au cours des années 2013 et 2014

Information du 6 janvier 2014

Pourquoi réaliser un PLU aujourd'hui

- La future loi ALUR (loi Duflot) rendra caduques tous les POS qui n'auront pas été mis en révision d'ici le 1^{er} janvier 2016.
- Cette loi a en projet de rendre obligatoire les PLU intercommunaux : seules les communes disposant d'un PLU garderont une certaine autonomie.
- Nous voulons limiter les divisions de terrain abusives qui risquent de dénaturer l'aspect du village et d'augmenter les conflits de voisinage.

Le Conseil Municipal a donc décidé de mettre en œuvre cette procédure et a choisi le bureau d'études EU Créal pour l'assister dans sa réalisation.

Quel PLU

La première phase consiste à faire un diagnostic de la commune et de prévoir son évolution :

- nous avons une grande qualité paysagère et environnementale qu'il faut préserver (zone Natura 2000, liaisons biologiques, richesse faunistique et floristique...),
- le village a un caractère rural qu'il faut garder dans son architecture,
- les équipements collectifs sont dimensionnés pour une population d'environ 1000 habitants, il convient donc de rester à ce seuil,
- les études statistiques montrent qu'au fil du temps le nombre d'habitants par logement tend à diminuer (départ des enfants, vieillissement de la population), aussi pour maintenir la population actuelle il conviendrait d'autoriser quelques constructions, ce qui est possible chez nous en utilisant les terrains disponibles au sein du village,
- l'agriculture, élément fort de notre commune, doit être préservée tout en permettant son évolution, la commune n'urbanisera aucun espace agricole comme le préconisent toutes les lois et règlements récents sur ce sujet,
- le développement économique est une compétence de la communauté de commune, c'est dans ce cadre qu'une zone d'activités est en cours d'élaboration à Nangis, elle devrait permettre la création d'emplois.

Comment

La méthode mise en œuvre vise à :

- identifier les bases juridiques qui fondent le contenu d'un plan local d'urbanisme,
- valider les éléments du diagnostic socio-économique, environnemental, etc,
- caractériser les enjeux de l'aménagement du village (par approximations successives).
- définir le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- en affiner le contenu par allers – retours entre ce document et les questions de terrain,
- préciser les objectifs de la Mairie à l'échelle des orientations d'aménagement (schémas),
- déduire de cette démarche le contenu du règlement et du zonage du P.L.U.

Ce processus doit s'étaler sur une période de l'ordre de 12 à 15 mois.

La suite des travaux ne comporte ensuite que des étapes administratives : arrêt du projet, consultation des administrations, enquête publique, approbation et contrôle de la légalité.

L'état d'avancement des travaux sera régulièrement publié sur internet et des réunions d'informations seront organisées.

De plus, vous pouvez nous faire part de vos suggestions grâce à la boîte à idées disponible dans la mairie.

Où en sommes-nous

Les travaux réalisés par la commission et le bureau d'études au cours des derniers mois ont été ponctués par les étapes clés suivantes :

- Le 12 septembre 2013 : Lancement de l'étude. Discussion sur les objectifs de la commune. Point sur la procédure et sur les thèmes à traiter dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Le 7 octobre 2013 : Remise du « questionnaire prospectif » par la Mairie (état des évolutions et des perspectives souhaitées par la Commune). Stratégie juridique concernant les secteurs à enjeux. Présentation de la « boîte à outils législative » du règlement du P.L.U (ses bases juridiques).
- Le 21 octobre 2013 : Examen des thèmes du projet d'aménagement et de développement durables. Identification des « secteurs à enjeux » dans le village (grandes dents creuses). Exposé concernant les évolutions sociodémographiques de la commune.
- Le 4 novembre 2013 : Précisions concernant les « secteurs à enjeux ». Identification des compléments à introduire dans l'évaluation environnementale du PLU (sources documentaires à obtenir). Discussion sur les « éléments saillants » du diagnostic territorial.
- Le 18 novembre 2013 : Discussion avec la Chambre d'Agriculture sur les possibilités offertes par les textes quant à la mutation des corps de fermes. Discussion sur les données relatives à la consommation d'espaces depuis 1990. Examen des « orientations d'aménagement » sur le secteur de la Mare à la Cane.
- Le 2 décembre 2013 : Examen des « orientations d'aménagement » sur le secteur de la Mare à la Cane. Examen des « orientations d'aménagement » sur le hameau des Montils.
- Le 16 décembre 2013 : Discussion concernant le devenir du château des Moyeux, examen des possibilités d'évolution de destination tout en veillant à la protection du site. Validation du « diagnostic territorial » (première partie du rapport de présentation).
- Le 18 décembre 2013 : Discussion avec les propriétaires de fermes sur les possibilités offertes par les textes quant aux mutations des corps de fermes (changements de destination).

Les prochaines étapes

La poursuite des travaux est prévue au travers des étapes clés suivantes :

- Le 13 janvier 2014 : Examen et discussion concernant les 11 thèmes à traiter dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'objectif étant de pré-valider ce document avant les prochaines élections (laissant le soin à la nouvelle municipalité de le valider).
- Le 27 janvier 2014 : Une nouvelle discussion concernant le PADD sera nécessaire, en articulation avec les réflexions concernant les principes d'aménagement retenus (gestion des droits à construire, de la qualité architecturale et paysagère, etc.).
- En février - mars 2014 : avancement concernant l'évolution du règlement et du zonage du plan local d'urbanisme. Première réunion avec les administrations concernées.
- En avril : reprise des travaux et lancement de la première réunion publique (présentation du diagnostic territorial et du PADD).
- En mai : validation du projet d'aménagement et de développement durables en conseil municipal.
- En juin : fin des travaux sur le règlement et le zonage du P.L.U. Affinement des « orientations d'aménagement et de programmation ». Finalisation d'un dossier – minute en juillet-août.
- En septembre : réunion de discussion avec les services de l'Etat concernant le Porter à Connaissance et le parti d'aménagement du P.L.U. Deuxième réunion publique (présentation du projet et bilan de la concertation préalable).
- En octobre : arrêt du P.L.U par le conseil municipal.

Suivront alors les dernières étapes de procédure : recueil des avis des personnes publiques, puis enquête publique (3 mois en tout) et enfin approbation (échéance : juin ou septembre 2015).