

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

La Chapelle- Rablais

MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 juillet 2013	prescrite le :
arrêtée le : 12 octobre 2015	arrêtée le :
approuvée le : 12 mai 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision allégée le :	révision allégée le :
mise à jour le : le 27 novembre 2019	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
8 février 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 BOUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

1 : Historique de l'élaboration du plan local d'urbanisme

Gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration

- La délibération du 5 juillet 2013 a prescrit l'étude du P.L.U et défini ses objectifs :
 - a) Réviser le POS actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
 - b) Satisfaire les obligations des lois Grenelle 1 et 2,
 - c) Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
 - d) Garder le caractère rural du village,
 - e) Améliorer l'équilibre en terme de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
 - f) Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
 - g) Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé,
 - h) Renforcer la protection architecturale et paysagère du château des Moyeux.
- L'orientation prise par la Commune est de développer une offre limitée de logements, mais diversifiée (en termes de typologie et de statut d'occupation : individuels, collectifs ; locatifs ou en accession). La division des propriétés bâties nécessitera par ailleurs de préserver les cœurs d'îlots construits et d'assurer les besoins en stationnement sur la propriété concernée (et non sur les voies adjacentes).
- L'objectif, en termes d'équilibre socio-démographique, est de dynamiser la démographie actuelle du village (légèrement supérieure à 950 habitants), en dépit d'une décohabitation persistante (diminution de la taille moyenne des ménages), qui devrait continuer à produire ses effets à court ou moyen terme.

Au regard des quelque 334 résidences principales existant en 2011 et des quelque 50 logements réalisables en théorie dans les zones UA, UB, anciennes fermes, etc. (sans compter ceux théoriquement réalisables en zones AU), le potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à ≈ 380 ; y compris la transformation des granges, etc., mais sans compter la diminution des résidences secondaire et les divisions de propriété.

Le taux d'occupation des logements en 2011 était de 2,88 habitants / logements (population des ménages : 962 habitants ; nombre de RP : 334).

On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme entre 2,50 et 2,70 habitants par logement.

La population représenterait ainsi, avec une hypothèse de 2,50 habitants par logement en moyenne, environ $380 \times 2,50 \approx 950$ habitants (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants : taux d'occupation des logements, division de propriétés, niveau d'occupation des bâtiments des fermes, etc.).

Avec un taux d'occupation moyen des logements de 2,70, la population s'élèverait en revanche à $380 \times 2,70 \approx 1.050$ habitants.

• Le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 12 octobre 2015 et approuvé le 12 mai 2017. Il a fait l'objet d'une mise à jour, relative à l'actualisation du schéma directeur d'assainissement, le 27 novembre 2019.

Les chiffres de l'INSEE de 2018 indiquaient les chiffres suivants : 934 habitants en population totale, et 928 habitants en "population des résidences principales", pour 347 résidences principales, soit 2,69 habitants par logement.

Les chiffres de l'INSEE les plus récents (2020) indiquent les chiffres suivants : 908 habitants en population totale, et 908 habitants en "population des résidences principales", pour 349 résidences principales, soit 2,60 habitants par logement.

*

* *

2 : Objectifs de la première modification du plan local d'urbanisme

La première modification du PLU répondait aux objectifs suivants (délibération du 23 juin 2022) :

2.1 - Programme à mettre en œuvre :

L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU de la Mare à la Cane. Cette tâche suppose, à titre principal :

- adaptation du règlement et du zonage, ainsi des orientations d'aménagement et de programmation concernant la zone AU de la Mare à la Cane, pour l'ouvrir à l'urbanisation en zone 1AU ;
- rédaction de compléments à l'évaluation environnementale, au regard de l'incidence prévisible sur les milieux et de la présence d'une zone NATURA 2000 (Massif de Villefermoy - FR1112001).

A titre secondaire, de prendre en considération les points suivants :

- l'incidence du programme sur les extensions et renforcements de réseaux, calcul des participations,
- l'altimétrie du site, au regard de sa composition urbaine concernant la gestion des eaux pluviales,
- la qualité des voiries, en appliquant le catalogue des structures de chaussées d'Ile-de-France,
- la qualité urbaine de l'opération, en imposant une intégration qualitative des clôtures sur rue,
- la gestion des limites de l'opération avec les propriétés riveraines (pré-verdissement des clôtures).

2.2 - Justification du recours à la procédure de modification de droit commun.

Aux termes de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Au regard du fait qu'elle se donne pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU stricte, elle a 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. La modification du PLU doit donc être conduite sous la procédure dite de droit commun (avec enquête publique).

NOTA BENE : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU n'est pas concernée par les dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le PLU étant approuvé depuis moins de neuf ans :

« 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 six 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.

- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi (soit neuf ans au lieu de six).

NOTA BENE : cette procédure a été conduite jusqu'au stade de la consultation de la MRAE et des Personnes Publiques Associées. L'enquête publique a eu lieu du 18 février au 22 mars 2023, et le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions en date du 10 avril 2023. Cette procédure n'est pas encore approuvée, la Commune étant dans l'attente de la présentation d'un nouveau projet, de la part d'un lotisseur.

3 : Objectifs de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme répond aux objectifs suivants (délibération du 19 octobre 2023) :

Préciser le règlement, en zones UA et UB, sur différents points, d'ordre qualitatif, compte tenu de l'évolution des textes et de l'augmentation de la pression foncière.

- Articles 7 des zones, ajouter : "L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une « servitude de cour commune » prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme".

Cette disposition permet d'imposer l'application du règlement, sans dérogation possible au regard des marges de reculement sur limites séparatives.

- Articles 8 des zones, corriger comme suit : Entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation ~~non~~ contigus, une distance minimale de 8 mètres doit être respectée.

Cette disposition permet d'imposer l'application de la marge de recul dans tous les cas de figure, bâtiment par bâtiment.

- Articles 9 des zones, ajouter : "Chaque construction, ou ensemble de constructions contiguës ne pourra en outre présenter une emprise au sol supérieure à 250 m2 par unité".

Cette disposition permet de limiter la volumétrie des constructions, sans modifier le coefficient d'emprise au sol. Cela imposera donc le cas échéant de construire plusieurs bâtiments, séparés par une distance minimale de 8 mètres.

- Il est proposé de compléter les articles 10, relatifs à la hauteur des constructions, par une définition de la hauteur à l'égout (en plus de la hauteur au faîtage).

→ Compléter comme suit les articles 10 (hauteur des constructions) : "La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 niveaux construits, y compris les combles, soit au maximum 11 mètres au faîtage, et une hauteur maximale à l'égout principal de toiture fixée à 6 mètres, avec une tolérance de 0,50 mètre."

Définir une hauteur minimale à l'égout, de manière à éviter une disproportion entre la hauteur de façade du bâtiment et celle de la toiture.

- Articles 11 des zones, ajouter : "La proportion des bâtiments principaux, en termes de rapport hauteur sur longueur du mur gouttereau, respectera la règle suivante : la hauteur au faîtage des bâtiments (H) doit être inférieure à la longueur du mur gouttereau (L), soit $H/L < 1$ ".

C'est l'objectif principal de la modification du PLU : interdire la construction de bâtiments plus hauts que larges, ce qui respecte les formes urbaines actuelles (plutôt édifiées sous la forme de longères).

- Articles 12 des zones, supprimer la partie en caractères barrés : « Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ~~ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.~~ »

Il s'agit ici d'une simple mise à jour, vis-à-vis d'une disposition qui a été supprimée dans le code de l'urbanisme.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit dans le rapport de présentation (pages 127, puis 136 à 139 du PLU approuvé).

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois de La Chapelle-Rablais et les hameaux (Les Montils, Les Moulineaux).
- zone UB : l'habitat individuels des lotissements (hormis le lotissement de la Mare à Cane).
- zone UE : affecté aux équipements collectifs.
- zone UF : affecté à la reconversion des fermes en milieu construit.
- zone A : terres agricoles et sous-secteurs spécifiques,
- zone N : les espaces boisés et protégés (avec plusieurs secteurs spécifiques ...).

→ La modification simplifiée ne propose pas de changement de zonage par rapport au P.L.U initial.

2 : Contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

Néant : la modification ne change pas son économie générale.

Pour cette raison, le PADD n'est pas joint au présent dossier de modification simplifiée.

2.2 – Rapport de présentation :

- Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications réglementaires et présenter les justifications requises. Ce point concerne en particulier les justifications relatives à l'évolution du règlement.

2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

- Non concernées par la modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

2.4 – Règlement :

- Voir l'exposé en page précédente.

2.5 – Zonage :

- Non concerné par la modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

2.6 – Annexes :

- Non concernées par la modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

*

* *

C - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

1 : Modification simplifiée du plan local d'urbanisme :

- Article L153-45 du code de l'urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-47 :

Le projet de modification, 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 disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48 :

L'acte approuvant une 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 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

*

* *

- Justification du recours à la procédure de *modification simplifiée*.
- **Les dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme répondent aux objectifs de la délibération du 19 octobre 2023 :**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;*
- 2° *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° *Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.*

- On se trouve présentement dans aucun des cas cités à l'article L153-41 :

- 1° *Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Diminution de ces possibilités de construire ;*
- 3° *Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Application de l'article L. 131-9 du présent code.*

C'est donc effectivement la procédure de modification simplifiée qui s'applique.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet de modification simplifiée du P.L.U sera donc notifié, avant mise à disposition du public, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, à la communauté de communes de la Brie Nangissienne, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT (le Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation Almont-Brie-Centrale), ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilités).

Le projet de modification simplifiée fera aussi d'une mise à disposition du public, du ... au janvier 2024 inclus, avant d'être approuvé par délibération du conseil municipal.

2 : Cas particulier de l'évaluation environnementale :

La MRAE a été saisie via la DRIEAT dans le cadre d'un examen au cas-par-cas.

Article R104-33 du code de l'urbanisme : Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

*

* *

D - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

- Les principaux points corrigés après la notification du dossier et la mise à disposition du public sont les suivants :

D.1 - Notification du dossier :

- Ce chapitre sera complété après réception des avis des personnes publiques associées.

AVIS	OBSERVATIONS

D.2 - Mise à disposition du public :

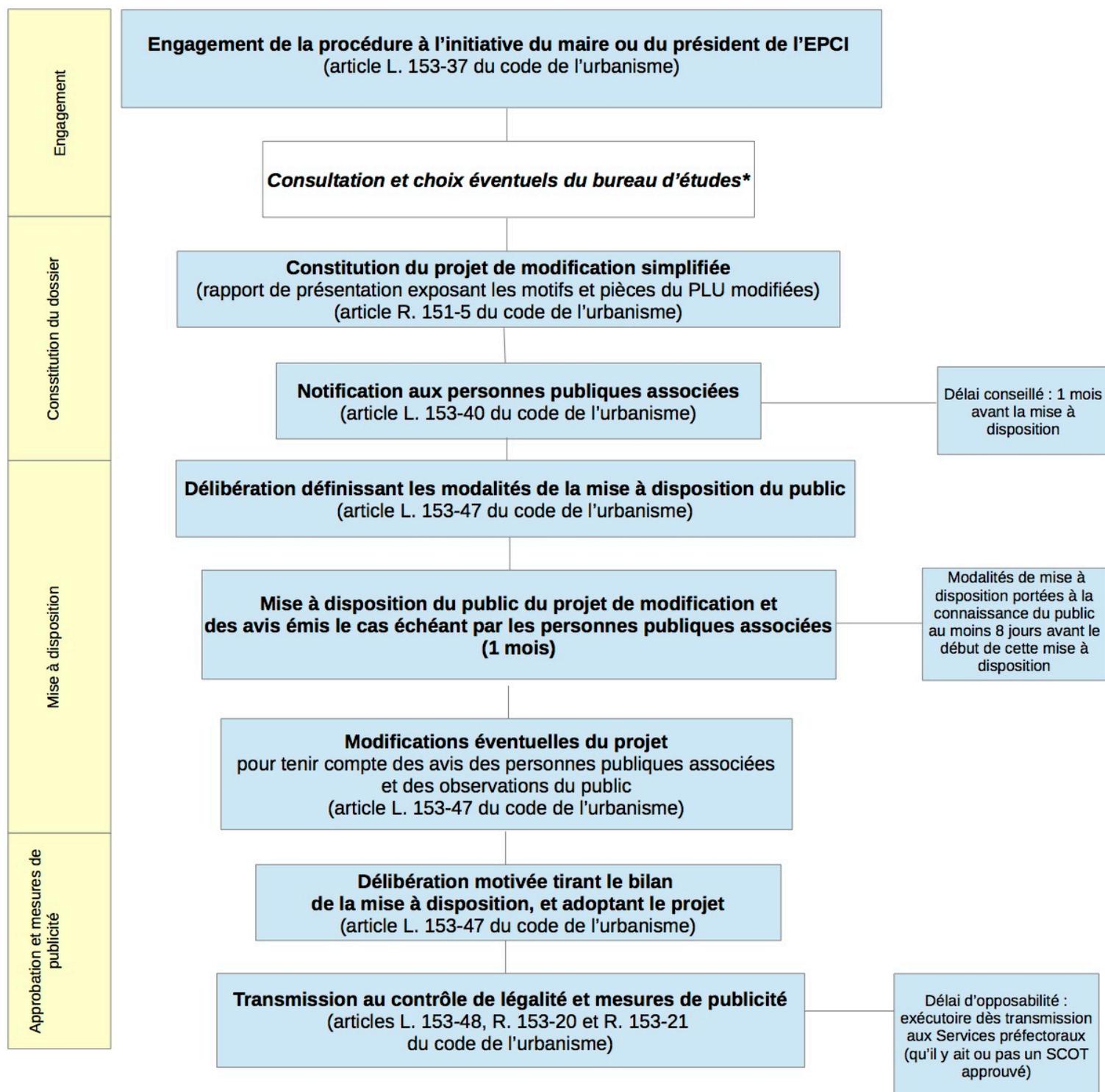
A compléter à réception des avis.

AVIS	OBSERVATIONS

*

* *

Tableau synoptique



* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.