

# Plan Local d'Urbanisme

*Chevry-en-Sereine*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 8 juin 2015	prescrite le :
arrêtée le : 14 décembre 2018	arrêtée le :
approuvée le : 5 novembre 2020	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision allégée le :	révision allégée le :
modification simplifiée le :	mise à jour le :

PIECE N° 00

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchevant 77250 FOUILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :  
13 septembre 2022

## NOTICE EXPLICATIVE

### A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

#### **A.1 : Historique de l'élaboration du plan local d'urbanisme**

• La délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2015 précisait que l'élaboration du PLU répondait aux raisons suivantes :

- « *Le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Chevry-en-Sereine ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune ;*

- *Il est nécessaire d'envisager une réorganisation de l'espace communal et une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des besoins ou en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement ;*

- *Il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable ;*

- *Il apparaît nécessaire de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune. »*

• Le conseil municipal du 8 juin 2015 avait arrêté les objectifs suivants :

- « *Préserver l'habitat rural et le bien être des habitants, et assurer la pérennité, voire le développement des activités économiques.*

- *Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.*

- *Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation. »*

• Le projet d'aménagement et de développement durables a été débattu en conseil municipal le 7 avril 2017.

Le plan local d'urbanisme a été mis à l'enquête publique par arrêté municipal du 24 juillet 2019, et arrêté le 14 décembre 2018.

Il a ensuite été approuvé le 5 novembre 2020 (après une première délibération du 25 juin 2020 et une lettre d'observations de la Préfecture le 2 octobre 2020).

• Par délibération du 29 juin 2022, la Commune a décidé d'engager les procédures nécessaires pour permettre :

- « le passage d'une parcelle actuellement en zone N (mais située en zone constructible dans le POS) en zone Uh, → Implique une révision allégée du PLU ;

- et l'autre pour l'obtention d'une étoile bleue, donnant la possibilité d'ouvrir un ERP (Etablissement Recevant du Public). » → Implique une modification du PLU.

Cette délibération a été confirmée lors de la séance du conseil municipal du 13 septembre 2022, en précisant les objectifs ci-après :

- modification du zonage et du règlement concernant les bâtiments pouvant connaître un changement de destination ;

- modification du zonage concernant l'extension des fonds de jardins à préserver dans les zones constructibles ;

- ajustement, en tant que de besoin, des dispositions réglementaires, actualisation au regard des nouveaux textes, notamment.

\*

\* \*

## A.2 : Objectifs de la modification du plan local d'urbanisme

- La modification du plan local d'urbanisme répond à l'objectif suivant :

- L'obtention d'une étoile bleue (bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination), donnant la possibilité d'ouvrir un ERP (Etablissement Recevant du Public), au lieu-dit « le Nid-du-Corbeau » → Implique une modification du PLU.



- Justification du recours à la procédure de *modification*.
- L'évolution du PLU aura pour effet d'identifier des "bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination". En outre, et au regard des mesures compensatoires à l'extension effectuée sur la parcelle ZB 100 à Villeflambeau, dans la révision allégée, la modification du PLU fera apparaître les réductions d'emprises effectuées (pour assurer au maximum la cohérence entre les dossiers des deux procédures engagées).

Par ailleurs, la modification du PLU aura aussi pour objet d'apporter quelques ajustements au règlement actuel, lesquels portent sur les points suivants :

- les règles applicables aux nouvelles constructions identifiées en zone A (article L151-11 du CU),
- les conditions d'accès aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux routes départementales,
- les implantations des constructions sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies,
- les coefficients d'espaces non imperméabilisés, nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales,
- les *définitions*, avec l'introduction du lexique national d'urbanisme (décret du 28 décembre 2015).

Ce programme entre ainsi dans le champ d'application de la modification avec enquête publique, en application de l'alinéa 3 de l'article L.153-41 du code 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.

\*

\* \*

## B - PARTI D'AMENAGEMENT

### B.1 : Principe de zonage retenu dans le PLU approuvé le 5 novembre 2020

• Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu. Celui-ci, 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 décrites dans le Rapport de Présentation.

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), ainsi que de la localisation du site construit, selon qu'il est proche ou éloigné du chef-lieu communal.

- Une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.

• Ont été distingués principalement, sur le plan morphologique, et identifiés du point de vue du zonage, trois types de zones urbaines, deux zones d'urbanisation future, une zone agricole et deux types de zones naturelles (extrait du rapport de présentation, page 67) :

Type	Dénomination	Caractéristiques générales	Surface (ha)	Part du territoire
Zone urbaine	<b>U</b>	Bourg de Chevry-en-Sereine et hameau le plus proche de celui-ci (Villefranche)	23,11	1,01%
	<b>Uh</b>	Hameaux les plus éloignés des équipements publics (Villeflambeau, Petit et Grand Courcelles, Epigny et Launoy)	19,82	0,87%
	<b>Ue</b>	Zone d'équipements scolaires à l'entrée du bourg	0,25	0,01%
Zone à urbaniser	<b>1AU</b>	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat	0,40	0,02%
	<b>1AUe</b>	Zone d'urbanisation à vocation d'équipements publics	0,40	0,02%
Zone agricole	<b>A</b>	Terres agricoles	1328,00	58,30%
Zone naturelle	<b>N</b>	Espaces naturels (forêts, etc.)	902,20	39,60%
	<b>Nh</b>	Habitations et ensembles d'habitations isolées, pouvant être amenés à évoluer	3,82	0,17%
<b>Total</b>			2278,00	100%

→ [Changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U approuvé :](#)

Identification, sur la propriété concernée, d'une étoile permettant d'identifier des "bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination".

Matérialisation des réductions des emprises de zones constructibles, au regard des compensations à effectuer vis-à-vis de l'extension de la zone Uh sur la parcelle ZB 100.

\*

\* \*

## B.2 : Contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

### 2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

- Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 7 avril 2017) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

#### A. Aménagement, équipement et urbanisme

La commune de Chevry-en-Sereine s'est développée constamment depuis les années 80 avec un développement du village comme des hameaux.

La commune a pour projet de maintenir son tissu urbain tel qu'il existe aujourd'hui. De plus, elle souhaite mettre précisément en lien ses possibilités de développement urbain avec les capacités de ses équipements publics.

Cela passe par les objectifs suivants :

- Définir des modalités d'urbanisation en continuité du bourg qui n'offre que peu de dents creuses, notamment à proximité de l'école.
- Définir une densification raisonnée, en évitant les drapeaux.
- Maintenir l'identité des hameaux.
- Définir les modalités de réaffectation des corps de ferme dans le village et isolés
- Eviter les risques liés aux inondations et à l'humidité des sols pour la population :

o Intégrer les problèmes d'écoulement des eaux de pluie des plateaux agricoles dans les hameaux, notamment à Grand Courcelles et Villeflambeau.

o Intégrer également les problèmes de remontée de nappes et d'humidité des sols notamment à Villefranche (site d'ancien marécage) et à proximité de la rue de l'Abbaye (existence de nombreuses sources).

o Protéger les mares encore présentes sur les terrains privés dans le village et les hameaux.

o Protéger les fossés communaux et privés aux Courcelles.

o Interdire les sous-sols et demander des habitations surélevées et sur vide sanitaire dans les secteurs soumis à des remontées de nappes.

- Prendre en compte l'habitat isolé afin de permettre l'amélioration de l'existant.
- Maintenir les effectifs scolaires.
- Permettre l'extension potentielle de l'école.
- Anticiper l'enterrement des bornes à déchets sur la commune.

**Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation est confortée par l'objet de la modification du plan local d'urbanisme.**

#### B. Habitat

La démographie communale s'est développée de manière continue depuis les années 80 et la commune souhaite maintenir cette dynamique, autour de 0,9% annuel d'ici 2030, en s'appuyant les tendances des périodes précédentes (+0.94 % par an entre 1999 et 2010 ; +0.29 % par an entre 2010 et 2015).

Cela passera par les modalités d'aménagement et d'urbanisme présentées ci-dessus mais aussi par une politique de l'habitat.

Les objectifs de la commune sont :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages dans le cadre de réhabilitations du bâti existant comme dans le neuf.
- Faciliter le maintien à domicile des anciens.

**Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la modification.**

#### C. Transports et déplacements

L'identité rurale de la commune et la faible offre de transport en commun induisent une forte majorité de déplacements motorisés et individualisés qu'il convient de prendre en compte. Le réseau dense de chemins de plateau est également à intégrer aux réflexions. Aussi, la commune a pour objectif de :

- Prévoir la création de stationnement public à proximité du centre du village.
- Définir des règles de stationnement pour les nouvelles habitations, neuves comme en réhabilitation.
- Prendre en compte la sécurité des usagers lors de la création de nouveaux accès privés.

- Protéger les chemins ruraux notamment le chemin reliant Bois Ramort à Epigny.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation est confortée par l'objet de la modification du plan local d'urbanisme.

#### D. Réseaux d'énergie et développement des communications numériques

La commune n'est actuellement pas desservie par la fibre optique mais son déploiement est prévu pour 2020. La commune souhaite anticiper cet équipement dans le cadre des opérations d'aménagement à venir.

La commune veillera à ce que le développement urbain se fasse en prenant en compte la capacité des réseaux d'énergie en présence ou en projet.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la modification.

#### E. Equipement commercial, développement économique et loisirs

La commune accueille peu d'activités économiques classiques du fait de sa situation. L'activité agricole est par ailleurs encore présente.

La commune souhaite mettre en place des objectifs englobant cette économie locale :

- Permettre le développement et la reprise des commerces et services en centralité.
- Permettre le développement des exploitations agricoles existantes voire l'implantation de nouvelles exploitations.
- Permettre un développement touristique s'appuyant sur l'existant.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation est confortée par l'objet de la modification du plan local d'urbanisme.

#### F. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune s'est développée principalement sous forme d'opérations individuelles, au gré des opportunités foncières. La commune souhaite aujourd'hui maîtriser son développement avec notamment un site de développement urbain.

L'objectif communal est de consommer moins de 2,8 hectares de terres agricoles, naturelles ou forestières en dehors du tissu urbain existant pour le développement de l'habitat, de l'économie et des services publics ; contre 3,5 avec le POS.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la modification, puisqu'elle n'implique aucune consommation d'espaces.

#### G. Paysage

Le territoire communal est en partie protégé au titre du site classé de la vallée de l'Orvanne, ce qui montre bien l'intérêt paysager de la commune.

La commune souhaite que ses paysages, urbains, architecturaux et naturels fassent partie de son projet et restent visibles et identifiables.

Aussi, elle prévoit les objectifs suivants :

- Protéger le tissu urbain et l'architecture traditionnelle.
- Garantir la qualité des entrées de ville.
- Préserver les éléments remarquables du petit patrimoine vernaculaire, notamment les mares, les puits d'alimentation, les croix, les arbres, le réseau de haies, les alignements liés au château.
- Protéger le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- Eviter les constructions et installations hautes sur le plateau.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la modification.

#### H. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation / remise en état des continuités écologiques

Le territoire communal est un vaste plateau agricole entouré au nord et au sud d'espaces boisés qui s'imbriquent dans l'espace agricole.

Ce sont ces éléments qui font le charme de la commune et qu'elle souhaite préserver, en s'appuyant sur les objectifs suivants :

- Continuer à replanter un réseau de haies et à aménager des fossés d'eaux pluviales sur le plateau.
- Recenser et protéger les mares subsistantes pour éviter leur comblement et assèchement.
- Protéger les boisements, bosquets, vergers, haies et arbres isolés.
- Ne pas nuire à la qualité des eaux souterraines.
- Intégrer aux réflexions de développement la thématique de protection des zones humides.
- Eviter une consommation forte des espaces agricoles au profit de l'urbanisation de la commune.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme : cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la modification.

## 2.2 – Rapport de présentation :

- Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications de zonage et réglementaires, et présenter les justifications requises au titre du changement de zonage.

## 2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

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

## 2.4 – Règlement :

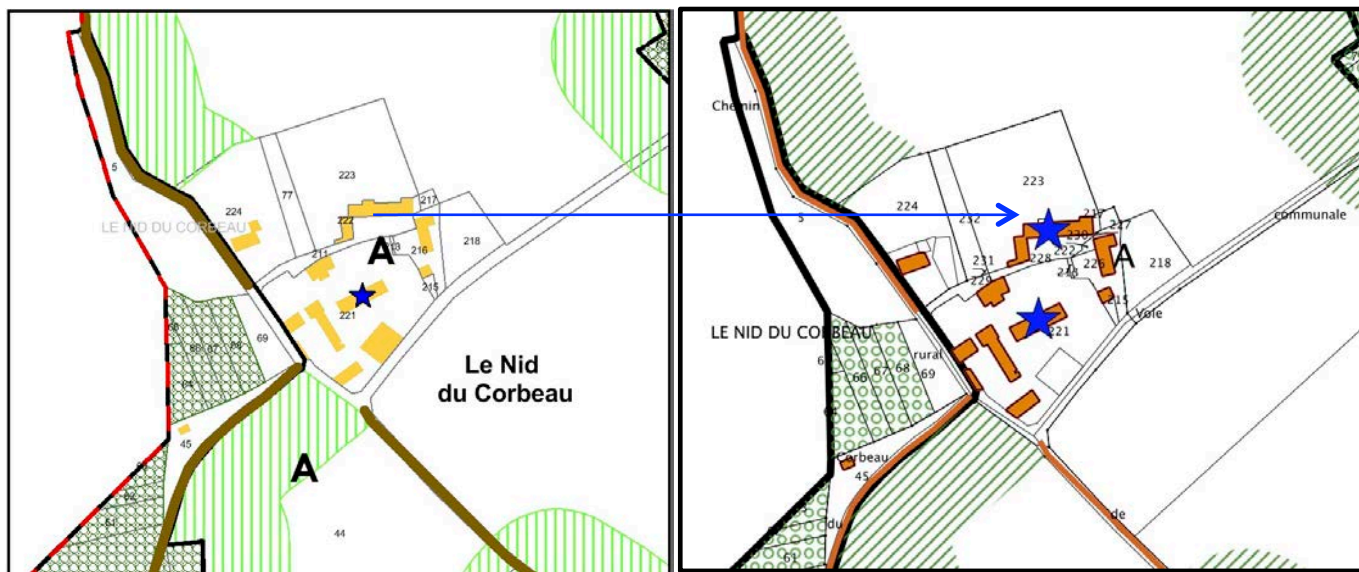
- Le règlement propose quelques corrections mineures. Les ajustements réglementaires sont identifiés en couleur magenta.

Ils portent principalement sur :

- les règles applicables aux nouvelles constructions identifiées en zone A (article L151-11 du CU),
- les conditions d'accès aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux routes départementales,
- les implantations des constructions sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies,
- les coefficients d'espaces non imperméabilisés, nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales,
- les définitions, avec l'introduction du lexique national d'urbanisme (décret du 28 décembre 2015).

## 2.5 – Zonage :

- Identification d'une étoile permettant le changement de destination du bâtiment. Matérialisation des réductions des emprises de zones constructibles, au regard des compensations à effectuer vis-à-vis de l'extension de la zone Uh sur la parcelle ZB 100 (dans la révision allégée conduite parallèlement).



## 2.6 – Annexes :

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

## C - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

La procédure de modification est définie par les articles L153-34 et R153-12 du code de l'urbanisme.

Le P.L.U fera l'objet d'une notification aux personnes publiques concernées. Elle fera ensuite l'objet d'une enquête publique, avant d'être approuvée par délibération du Conseil Municipal.

### C.1 : Modification du plan local d'urbanisme :

**Article L153-36** : 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.

**Article L153-37** : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

**Article L153-38** : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Article L153-39** : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

**Article L153-40** Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### Sous-section 1 : Modification de droit commun

##### Article L153-41

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.

**Article L153-42** Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-43** A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44** L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26.



• Suivant les dispositions de l'article L.153-34, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées aux articles L132-7 et ci-après : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle-ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

• Le projet de modification du P.L.U sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, ainsi qu'à la communauté du Pays de Montereau, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT, et aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilités), ainsi qu'à la SNCF et aux SCOT limitrophes.

Le projet de modification fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

## C.2 : Cas particulier de l'évaluation environnementale :

• Article L104-3 du code de l'urbanisme

*Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement*, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

• Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

*Dans le cas présent, le maître d'ouvrage considère que la procédure engagée n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. Cette démonstration figure dans le rapport de présentation.*

\*

\*

\*

## **D - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### D.1 Les avis rendus sur le projet de modification sont les suivants :

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

AVIS	OBSERVATIONS

### D.2 Les avis exprimés au cours de l'enquête publique sur le projet de modification sont les suivants :

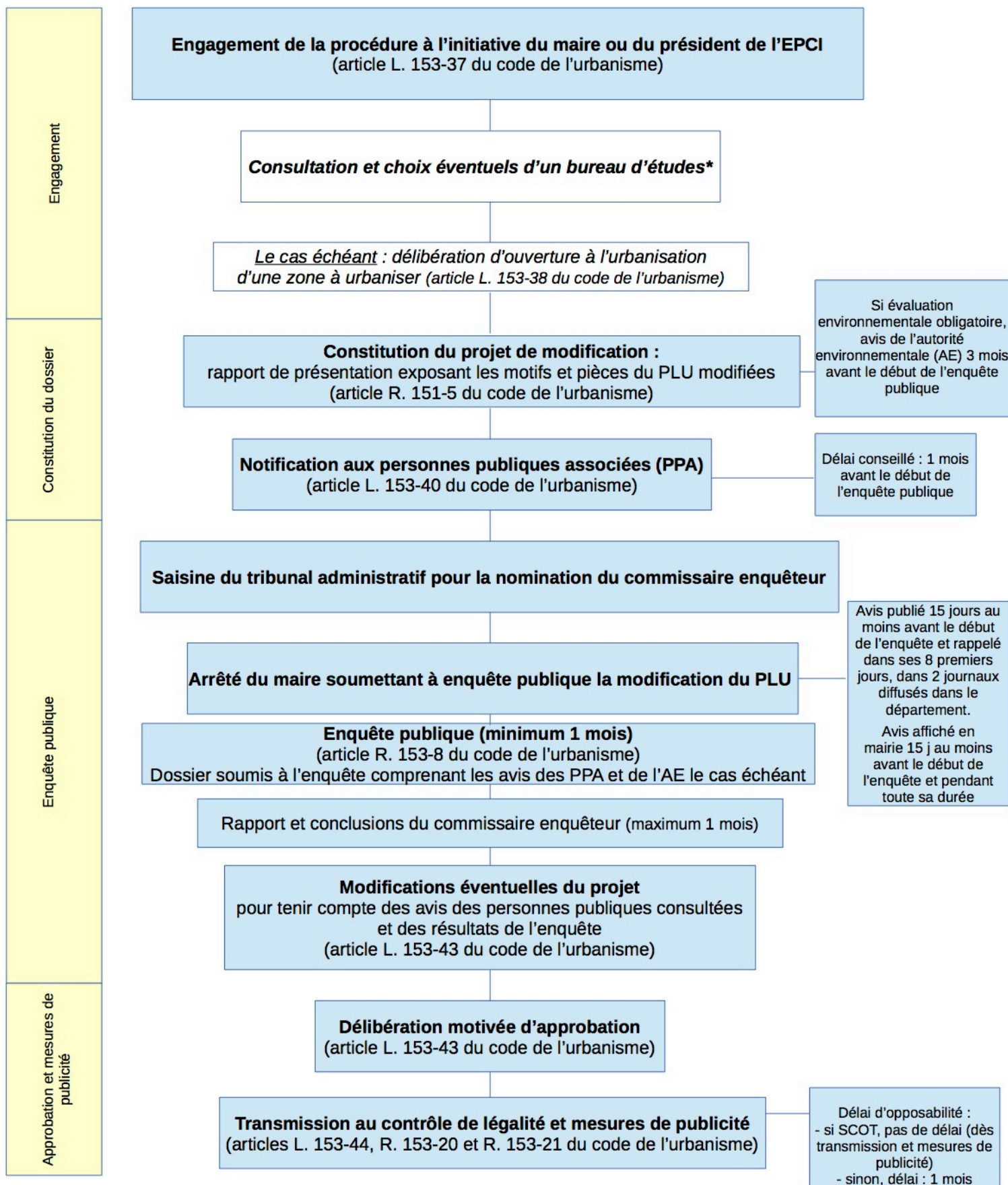
- Ce chapitre sera complété après l'enquête publique.

\*

\*

\*

# Tableau synoptique



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