

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2015

Notification : 25/09/2015

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

COMMUNE DE RUBELLES
Arrondissement de Melun
Canton de Melun Nord

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2015/66
SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2015

L'an deux mil quinze, le vingt-cinq septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Madame **Françoise LEFEBVRE**, Maire.

PRÉSENTS :

- Mme **LEFEBVRE**, Maire
- M. **PEKALA**, Mme **JOACHIM**, Mme **ANDRIEU**, Mme **DELAPLACE**, M. **ROGER**, Adjointes au Maire,
- Mme **BOISSY**, Conseillère Municipale déléguée,
- Mme **PERRIER-SCHEER**, M. **LAPLACE**, M. **ZENDRON**, M. **PANNETIER**, Mme **CHANCENOTTE**,

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

- M. **BEAUDOIN** pouvoir à Mme **BOISSY**
- Mme **COURTIER** pouvoir à M. **ROGER**
- Mme **COURVOISIER** pouvoir à Mme **LEFEBVRE**

ABSENTE EXCUSÉE : Mme **KARPINSKI**

ABSENTS NON EXCUSÉS : M. **BLANQUET**, M. **BOSCH**, Mme **BOSCH-CREGUT**

Nombre de Conseillers en exercice : 19
 Nombre de Conseillers présents : 12
 Nombre de suffrages exprimés : 15

Date de convocation : 21 septembre 2015
 Date d'affichage : 21 septembre 2015

APPROBATION DU BILAN DE CONCERTATION POUR LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU PLU

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L123-13-3 relatif aux modifications simplifiées des plans locaux d'urbanisme.

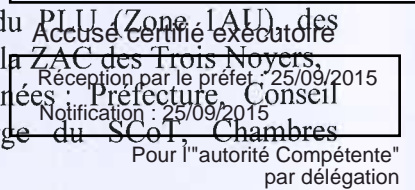
VU la loi du n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR »).

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 25 avril 2013,

VU la délibération n° 2015/39 du 25 juin 2015, décidant :

Délibération 2015/66

- d'intégrer dans un projet de modification simplifiée du PLU (Zone 1AU) des orientations d'aménagement concernant la réalisation de la ZAC des Trois Noyers,
- de notifier ce projet aux personnes publiques concernées : Préfecture, Conseil Régional, Conseil Départemental, Syndicat en charge du SCoT, Chambres Consulaires, STIF, etc....
- de mettre à disposition du public durant deux mois, soit du mercredi 15 juillet 2015 au mercredi 16 septembre 2015, un projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme.



VU les avis transmis par les personnes publiques concernées :

- Le 24 août 2015, lettre de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat : Avis favorable : propose sa collaboration pour mener les réflexions relatives aux problématiques de l'artisanat.
- Le 08 septembre 2015, lettre de la Direction Générale de l'Aviation Civile : observe que les servitudes aéronautiques – bien que non approuvées – devraient être reportées dans le dossier.
- Le 09 septembre 2015, lettre du SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) : sans observations, le SCoT étant en cours d'élaboration.
- Le 10 septembre 2015, lettre de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS) : demande un complément au règlement en ce qui concerne l'article 1AU 4 (desserte réseaux) :
- Modifier le texte actuel : « Ainsi l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet jusqu'à 1l/s/ha, avant raccordement au réseau public d'assainissement afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. A cet effet, les mares existantes et identifiées au plan de zonage seront conservées et entretenues. »
- Le 28 juillet 2015, lettre de Seine et Marne environnement : sans remarque particulière à formuler concernant les modifications envisagées.
- Le 11 septembre 2015, lettre du Département de Seine-et-Marne : avis défavorable, fondé principalement sur les points suivants :
- Nécessité de compléter l'étude au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme : prendre en compte un projet global et non rester centré sur la ZAC, prendre en compte l'entrée de ville et les deux côtés de la RD 471, ainsi que le long de la RD 636.
- Intégrer les demandes de rectifications d'aménagement demandées : pas d'accès sur la RD 471, revoir les carrefours sur la RD 636, prendre en compte l'étude de traverse sur cette route, ainsi que les liaisons douces

CONSIDERANT que les avis reçus, suite à cette notification du dossier aux personnes publiques appellent respectivement les réponses suivantes :

- la modification simplifiée ne porte pas sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique,
- la demande de la CAMVS est prise en compte dans le règlement approuvé de la zone 1AU,

- le projet urbain qualitatif présenté dans la modification simplifiée vise à compléter le PLU
- les autres points invoqués (prise en compte de la globalité de la problématique d'entrée de ville) seront traités dans la révision totale du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2015

Notification : 25/09/2015

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

CONSIDERANT que, durant, la mise à disposition au public de la modification, les observations suivantes ont été recueillies :

- Concernant les orientations d'aménagement (observations des 1^{er} septembre 2015 et 16 septembre 2015) :
 - Qu'en est-il du gradient de densité du sud vers le nord, traduit dans les surfaces de plancher définies par zone ?
 - Le souhait a été exprimé d'une densité la plus modeste possible, afin de conserver au village son caractère rural.
- Concernant le règlement (observations du 1^{er} septembre 2015) :
 - les constructions en limite séparative peuvent générer une servitude qui devra être inscrite aux actes de propriété (article 1au7).
 - La hauteur limitée du niveau bas des rez-de-chaussée autorise les sous-sols, lesquels ne sont pas prévus : les toitures terrasses seraient-elles envisagées ? Préciser la différence entre construction non habitable et abri de jardin (article 1AU10).
 - Quelle est la hauteur définie pour les toitures terrasses ? La notion d'essences diversifiées oblige-t-elle le pétitionnaire à planter plusieurs espèces dans la même haie ? Une contradiction est identifiée entre le cas d'une haie vive seule et celui d'une clôture constituée d'une haie qui doit être doublée d'un grillage (article 1AU11).

CONSIDERANT que ces remarques appellent les réponses suivantes :

- La densité de l'opération des Trois Noyers a été définie par une obligation minimale de 35 logements à l'hectare, figurant dans le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013.
- Le gradient de densité est globalement respecté dans la ZAC, en fonction du plan de masse retenu, avec des logements individuels au nord et davantage de collectifs au centre et sud.
- En cas de construction édifiée en limite séparative créant une servitude, cette dernière sera régie par le Code Civil.
- Le règlement précise (en bas de la page 52), concernant les sous-sols, que ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur exprimée en nombre de niveaux : ils sont donc bien prévus.
- La hauteur définie pour les abris de jardins est limitée à 2,5 mètres et la hauteur des constructions « non habitables » s'applique aux autres annexes (garages par exemple).
- Le règlement précise (page 53 – article 1 AU 10) : la hauteur des constructions présentant une toiture en terrasse est limitée à R + 1 et 6 mètres, dans le secteur 1AUa
- Une haie d'essences diversifiées suppose en effet de planter des espèces différentes. La contradiction relevée dans le texte concernant les haies vives seules est corrigée.

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée peut donc être approuvé en l'état.

ENTENDU l'exposé de Madame le Maire,

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2015

Notification : 25/09/2015

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

Le Conseil Municipal, *à l'unanimité*,

APPROUVE la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Rubelles, conformément au dossier annexé à la présente délibération.

PRÉCISE que le plan local d'urbanisme ainsi modifié, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, sera tenu à la disposition du public, en mairie, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi qu'en Préfecture ;

ET DIT :

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 nouveaux du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et, selon les dispositions de l'article L123-12 du code de l'urbanisme, un mois après sa transmission au Préfet, en l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé ;
- que la présente délibération sera transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne.

Fait à Rubelles, le 25 septembre 2015

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Françoise LEFEBVRE

