

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE REAU



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°3

PLU approuvé :  
le 19/10/2009

Modification 1 du PLU approuvée :  
le 28/06/2012

Révision du PLU approuvée :  
le 01/07/2013

Modification 2 du PLU approuvée :  
le 05/09/2016

Modification 3 du PLU approuvée :  
le 12/06/2017

Modification simplifiée 1 du PLU approuvée :  
le 10/09/2018

Modification simplifiée 2 du PLU approuvée :  
le 13/05/2019

**Modification simplifiée 3 du PLU**

### Notice de présentation

#### Mairie de Réau

2, rue de la Croix des Anges  
77 550 Réau

Téléphone : 01 60 60 85 55  
Fax : 01 60 60 26 48  
<http://www.reau.fr/>

#### VISA



## SOMMAIRE

<b>RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....</b>	<b>3</b>
<b>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....</b>	<b>6</b>
<b>PRESENTATION DE LA MODIFICATION APPORTEE AU PLU.....</b>	<b>7</b>
<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....</b>	<b>9</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>10</b>

## RAPPEL DES MODALITÉS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### CADRE LEGISLATIF

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Réau est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme, et suite à l'arrêté municipal du 2 décembre 2021 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU (voir annexe 1 de ce dossier).

#### Extraits du code de l'urbanisme

##### **Article L. 153-31 :**

*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.*

##### **Article L. 153-36 :**

*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 L. 153-41 :**

*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 L. 153-45 :**

*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.*

*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 L. 153-47 :**

*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 L.153-48 :**

*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.2131-1et L.2131-2du code général des collectivités territoriales.*

### **JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du PLU ne peut se justifier et dispenser d'une procédure de révision que dans l'hypothèse où la commune :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, 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 de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée dès lors que, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, son objet ne consiste :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ni à diminuer ces possibilités de construire
- ni à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, mais en change seulement les caractéristiques

Or le projet de modification 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
  - ➔ Le PRL compte actuellement 162 emplacements autorisés pour l'implantation d'habitations légères de loisirs. Le projet de modification propose de permettre l'aménagement de 16 emplacements supplémentaires ce qui représenterait une majoration de 10% des droits à construire dans le périmètre du PRL.
- Diminuer ces possibilités de construire ;
  - ➔ Le projet de modification n'a pas pour objet de diminuer les possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - ➔ Le projet de modification ne porte pas sur une zone urbaine ni une zone à urbaniser. Par ailleurs, il ne vise pas à augmenter la surface d'une zone ayant pour conséquence la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications proposées ne rentrent ni dans le champ d'application de la procédure de révision, ni dans celui de la procédure de modification.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est par conséquent justifié.

## ETAPES DE LA PROCEDURE

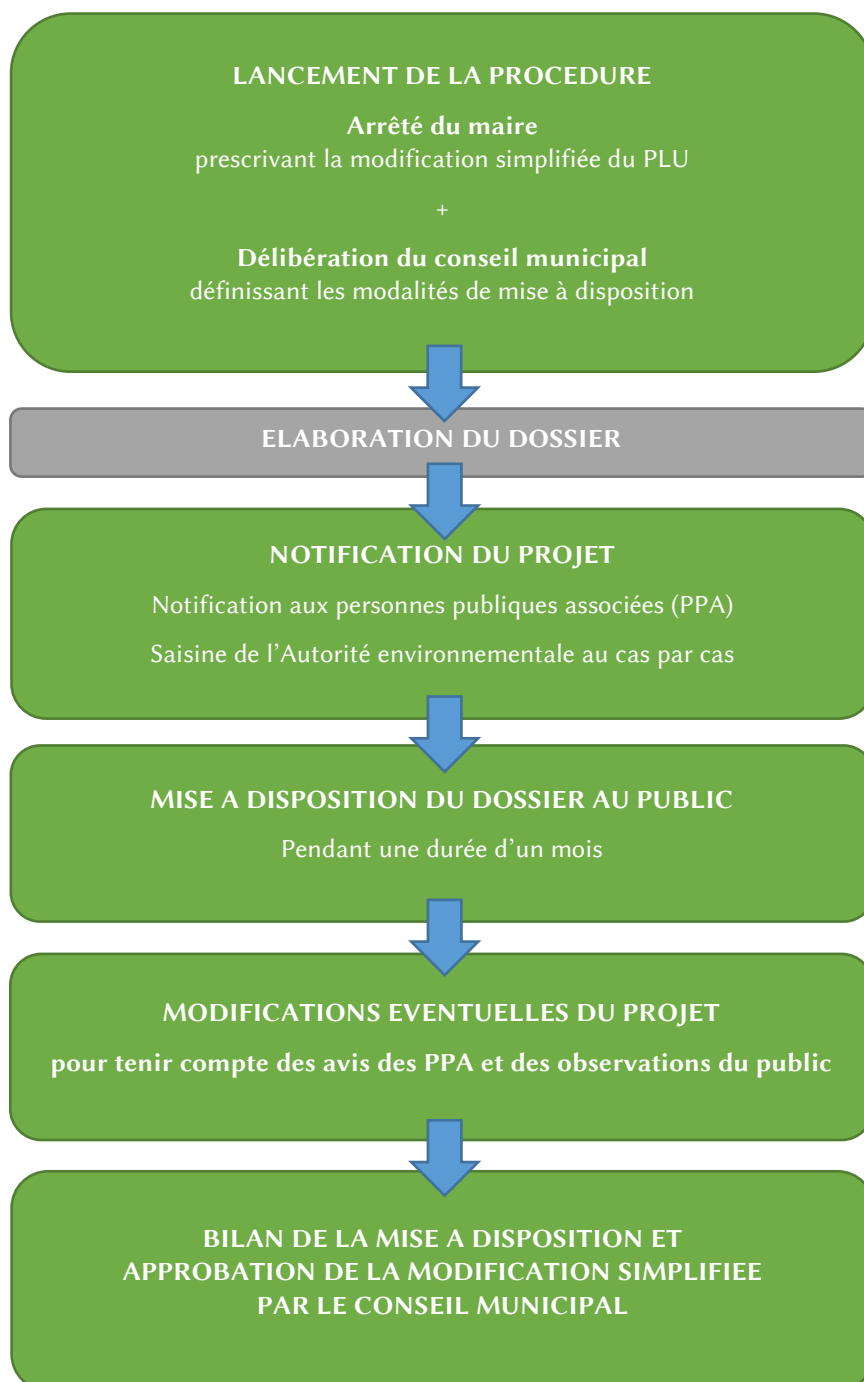
Dans le cas d'un PLU communal, comme celui de Réau, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire (voir en annexe 1 de ce dossier **l'arrêté municipal du 2 décembre 2021** prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU) et le Conseil municipal délibère sur les modalités de mise à disposition du dossier au public (voir en annexe 2 de ce dossier **la délibération du Conseil municipal du 6 décembre 2021** définissant les modalités de concertation).

Ce dossier est mis à disposition du public. Il est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

- le projet de modification ;
- l'exposé des motifs ;
- le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA).

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier.

Le schéma présenté ci-après présente la procédure :





## EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) du Plessis Picard, créé par arrêté préfectoral en date du 5 septembre 2002, est couvert dans son intégralité par le secteur NI du PLU.

Comme le précise le rapport de présentation du PLU, ce secteur est destiné spécifiquement à l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (PRL) et à l'activité de restauration.

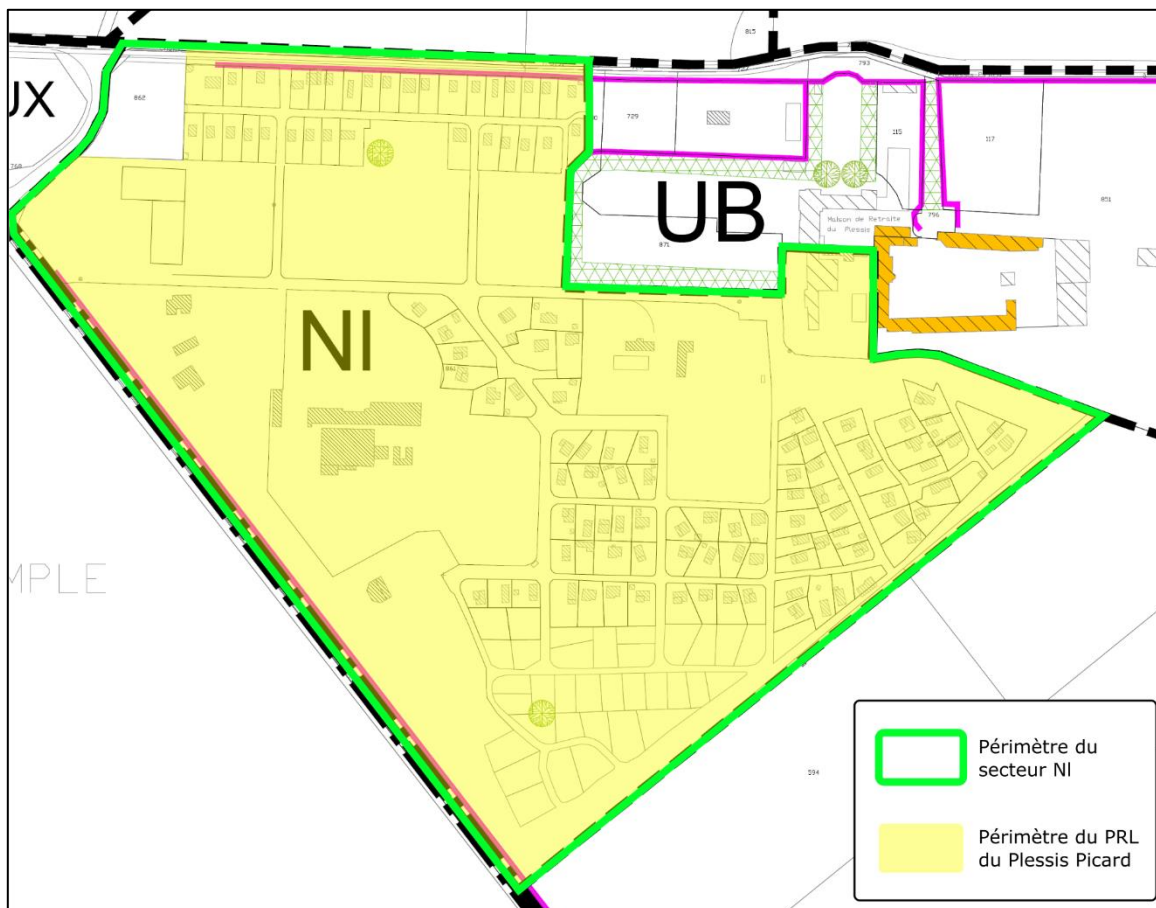
Le PRL du Plessis Picard accueille aujourd'hui **162 emplacements pour habitations légères de loisirs**. Celles-ci s'insèrent dans un environnement cohérent dévolu aux loisirs comprenant notamment un poney-club.

Les habitations légères de loisirs, suivant l'article R111-37 du Code de l'urbanisme, sont définies comme des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

La demande étant forte vis-à-vis de cette offre relativement rare en Ile-de-France, il semble nécessaire de la renforcer tout en veillant à préserver le cadre paysager dans lequel ces habitations prennent place, notamment en limitant autant que possible l'imperméabilisation du sol.

Aussi, sans modifier le périmètre de la zone ni étendre celui du Parc Résidentiel de Loisirs, il apparaît possible d'autoriser un accroissement modéré des capacités d'accueil.

Il est **proposé avec cette procédure de permettre l'aménagement de 16 emplacements supplémentaires destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, à raison d'une par emplacement, au sein du périmètre du PRL, portant ainsi le nombre total d'emplacements à 178.**



## PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE AU PLU

### Modification du règlement écrit

Les modifications apportées sont indiquées **en rouge** et détaillées ci-dessous.

Article N.2 – Avant modification	Article N.2 – Après modification
<p><u>1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :</u></p> <p>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Dans le secteur NI :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restaurant, de salles de spectacles ou de réception (hors PRL).</li> <li>- Les équipements collectifs de sanitaires,</li> <li>- Les centres équestres et équipements sportifs ou de détente.</li> <li>- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, destinées au logement des exploitants ruraux ou nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des constructions autorisées sur le secteur, si elles sont intégrées dans un bâtiment existant.</li> <li>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'hébergement de loisir.</li> <li>- Les ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique et au réseau de communication, à l'exclusion des pylônes.</li> </ul>	<p><u>1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :</u></p> <p>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Dans le secteur NI :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restaurant, de salles de spectacles ou de réception (hors PRL).</li> <li>- <b>L'aménagement des parcs résidentiels de loisirs (PRL) existant dans la limite de 178 emplacements pour la totalité du secteur NI,</b></li> <li>- <b>L'implantation, à l'intérieur de ces PRL, d'habitations légères de loisir dans la limite d'une par emplacement. (Suivant l'article R111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs)</b></li> <li>- Les équipements collectifs de sanitaires,</li> <li>- Les centres équestres et équipements sportifs ou de détente.</li> <li>- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, destinées au logement des exploitants ruraux ou nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des constructions autorisées sur le secteur, si elles sont intégrées dans un bâtiment existant.</li> <li>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'hébergement de loisir.</li> <li>- Les ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique et au réseau de communication, à l'exclusion des pylônes.</li> </ul>



Article N.9 – Avant modification	Article N.9 – Après modification
<p><b><u>Dans le secteur NI :</u></b></p> <p>L'emprise au sol des constructions, non comprises les habitations légères de loisir, ne peut excéder 5%.</p>	<p><b><u>Dans le secteur NI :</u></b></p> <p>L'emprise au sol des constructions, non comprises les habitations légères de loisir, ne peut excéder 5%.</p> <p><b>L'emprise au sol des habitations légères de loisirs ne peut excéder 15% de la superficie de l'emplacement sur lequel elles sont implantées et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par emplacement.</b></p>

Article N.12 – Avant modification	Article N.12 – Après modification
<p><b><u>Dans le secteur NI et Ny :</u></b></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>	<p><b><u>Dans le secteur NI et Ny :</u></b></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p><b><u>Dans le secteur NI :</u></b></p> <p><b>Les aires de stationnement comprises dans les emplacements destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs doivent être aménagées avec un revêtement filtrant.</b></p>

Article N.13 – Avant modification	Article N.13 – Après modification
<p>.</p>	<p><b><u>Dans le secteur NI :</u></b></p> <p><b>Pour tout emplacement destiné à l'implantation d'habitations légères de loisirs, une surface au moins égale à 70 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les aires de stationnement avec un revêtement filtrant sont comprises dans cette superficie.</b></p>

Les autres pièces constitutives du PLU ne seront pas modifiées.

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Voici un tableau récapitulatif des avis PPA (transmissions du dossier et éventuelles réponses).

Le tableau sera mis à jour tout au long de la procédure.

Liste des PPA destinataires du dossier	Envoi en recommandé avec A/R	Date d'envoi	Accusé de réception	Date de réponse	Sans réponse	Avis
Préfecture de Seine et Marne						
Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud						
Conseil Départemental de Seine-et-Marne						
DDT 77						
UDAP 77						
Conseil Régional d'Ile-de-France						
Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France						
Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne						
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne						
DRIEAT Ile-de-France						
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers						
EPA Sénart						
Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine						
Ile-de-France Mobilités						
Institut National de l'Origine et de la Qualité						

Voir les avis PPA en annexe de ce dossier : annexe n°4

## **ANNEXES**

**Annexe 1 : Arrêté municipal du 2 décembre 2021 prescrivant la Modification simplifiée n°3 du PLU de Réau**

**Annexe 2 : Délibération du Conseil municipal du 6 décembre 2021 définissant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification**

**Annexe 3 : Extrait du règlement écrit du PLU faisant apparaître la modification**

**Annexe 4 : Avis des Personnes publiques associées (PPA)**