



Mairie de COURPALAY
2 bis rue CHAMPRENARD
77 540 COURPALAY

COMMUNE DE COURPALAY MODIFICATION SIMPLIFIEE PLAN LOCAL D'URBANISME 1-NOTICE EXPLICATIVE



*Approuvé par délibération du
conseil municipal en date du
12/07/2019.*



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

Le Maire



I. Preamble.....	3
I.1 L'historique du PLU.....	3
I.2 L'objectif de la modification	3
II. La présentation de la procédure de modification simplifiée et de son champ d'application.....	4
III. La présentation de la modification simplifiée.....	5
III.1 Le contenu de la modification simplifiée	5
III.2 La synthèse des modifications apportées au règlement	5



I. PREAMBULE

I.1 L'HISTORIQUE DU PLU

Le territoire de COURPALAY est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/10/2017.

I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

A la suite de l'approbation du nouveau Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de COURPALAY et des réflexions menées par la commune sur l'application du règlement du PLU, les élus souhaitent :

- intégrer la révision du zonage d'Assainissement approuvé le 26/10/2018, dans le règlement et les annexes du Plan Local d'Urbanisme,
- apporter des modifications mineures au règlement du Plan Local d'Urbanisme, sur les distances par rapport aux riverains, sur le traitement des clôtures et des annexes dans les zones urbaines.



II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme peut être utilisée pour :

- 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.

Considérant que les modifications envisagées par les élus dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme n'ont pas pour effet :

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

le Maire de COURPALAY prend l'initiative de la modification simplifiée du PLU de COURPALAY, en vertu de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Le présent dossier de modification simplifiée du PLU de COURPALAY a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme. Leurs avis sont mis à la disposition du public, conjointement à ce dossier.

L'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations a été :

- publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (La République de Seine et Marne)
- affiché au siège en mairie.

L'avis a été publié 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition, conformément à l'article L.156-47 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, ont été mis à disposition du public en mairie de COURPALAY aux jours et heures habituels d'ouverture, du 20/05/2019 au 22/06/2019 inclus.



III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III.1 LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée porte sur la modification :

- du règlement du PLU ;
- les annexes du PLU.

Si l'intégralité des modifications est contenue dans les pièces :

- 2-Règlement
- 3-Annexes

du présent dossier, la présente notice explicative établie un exposé de l'évolution du document avec les modifications écrites en rouge.

III.2 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Les modifications apportées au règlement ont pour principaux objectifs :

- En zones UA , UB et UC :
 - de préciser l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives lorsqu'elles sont accolées à une construction ;
 - de préciser l'aspect des tuiles plates en couverture des constructions ;
 - d'indiquer que les places de stationnement à réaliser peuvent être aménagées au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum ;
 - de faire référence au zonage d'assainissement approuvé le 26/10/2018 ;
- En zone UE :
 - de faire référence au zonage d'assainissement approuvé le 26/10/2018 ;
- En zone UX :
 - d'indiquer que les places de stationnement à réaliser peuvent être aménagées au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum ;
 - de faire référence au zonage d'assainissement approuvé le 26/10/2018 ;
- En zone N :
 - de faire référence au zonage d'assainissement approuvé le 26/10/2018 ;
- En zone A :
 - de préciser les conditions d'implantation des annexes ;
 - de réglementer les matériaux de toiture des constructions à destination d'exploitation agricole et/ou forestière,
 - d'autoriser les façades en bardages bois sous conditions,
 - de faire référence au zonage d'assainissement approuvé le 26/10/2018 ;
- En zone 1AU :
 - de faire référence au zonage d'assainissement approuvé le 26/10/2018.

Si ces modifications figurent en rouge dans le document « 2-Règlement » du présent dossier, elles sont rappelées ci-après :



Chap2.UA : Volumétrie et implantation des constructions						
destinations		sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	distance des constructions sur une même unité foncière	hauteur
Projet de règlement modifié	Annexe	Logement	-	-sur les limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum ou - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives lorsque l'annexe est accolée à une construction.	-	- limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut en cas de toiture à pente, ou -limitée à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Chap2.UA : Stationnement				
Projet de règlement modifié	destinations	sous-destination	stationnement	
			des véhicules	des cycles
	Habitation		Logement.	Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : -2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m ² de Superficie de Plancher, -1 place de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m ² de Superficie de Plancher.
Hébergement.				
Commerce		Artisanat. Commerce de détail. Restauration Activités de services.	Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : -5 places de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.	-2 places minimum de stationnement pour cycle par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.		Bureau		

Chap3.UA : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées **en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe :**



zonage d'assainissement du PLU) (voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU)

Chap2.UB : Volumétrie et implantation des constructions						
destinations		sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	distance des constructions sur une même unité foncière	hauteur
Projet de règlement modifié	Annexe	Logement	-	-sur les limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum ou - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives lorsque l'annexe est accolée à une construction.	-	- limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut en cas de toiture à pente, ou -limitée à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Chap2.UB : Stationnement				
Projet de règlement modifié	destinations	sous-destination	stationnement	
			des véhicules	des cycles
	Habitation	Logement. Hébergement.	Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : -2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m ² de Superficie de Plancher, -1 place de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m ² de Superficie de Plancher.	-1 place minimum de stationnement pour cycle par logement.
Commerce	Artisanat. Commerce de détail. Restauration Activités de services.	Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : -10 places de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.	-2 places minimum de stationnement pour cycle par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.	
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau			

Chap3.UB : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement



présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées ~~en vigueur~~ **approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU)** (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Chap2.UC : Stationnement				
destinations		sous-destination	stationnement	
			des véhicules	des cycles
Projet de règlement modifié	Habitation	Logement.	Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum :	
		Hébergement.		
	Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	-2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m ² de Superficie de Plancher. -1 place de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m ² de SP.	-1 place de stationnement pour cycle minimum par logement.

Chap2.UC : Volumétrie et implantation des constructions						
destinations		sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	distance des constructions sur une même unité foncière	hauteur
Projet de règlement modifié	Annexe	Logement	-	-sur les limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum ou - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives lorsque l'annexe est accolée à une construction.	-	- limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut en cas de toiture à pente, ou -limitée à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Chap3.UC : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées ~~en vigueur~~ **approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU)** (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Chap3.UE : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage



d'assainissement des eaux usées ~~en vigueur~~ **approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU)** (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Chap2.UX : Stationnement				
destinations	sous-destination	stationnement		
		des véhicules	des cycles	
Projet de règlement modifié	Habitat	Logement.	Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum de 0 à 100m ² de Superficie de Plancher.	-1 place de stationnement pour cycle minimum par logement.
	Commerce	Artisanat.	Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum par tranche de 80 m ² de Superficie de Plancher.	-1 place de stationnement pour cycle par tranche de 80 m ² de Superficie de Plancher.
		Activité de service.	Aménager au sein de l'unité foncière : -2 places de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher.	-1 place de stationnement pour cycle par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher
	Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum par tranche de 80 m ² de Superficie de Plancher.	-1 place de stationnement pour cycle par tranche de 80 m ² de Superficie de Plancher.
		Entrepôt	Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.	-1 place de stationnement pour cycle par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.
		Bureau	Aménager au sein de l'unité foncière : -2 places de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher.	-1 place de stationnement pour cycle par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher

Chap3.UX : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées ~~en vigueur~~ **approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU)** (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Chap3.N : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées ~~en vigueur~~ **approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU)** (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)



Chap1.A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités								
Constructions						Usages et affectations des sols		
Projet de règlement modifié	destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
	Habitation	Annexe			X	- dans la limite de 50 m ² de Superficie de Plancher, à condition d'être liée à un logement existant à la date d'approbation du PLU et d'être située à moins de 10 mètres de cette construction		

Chap2.A : Qualité architecturale				
destinations		sous-destination	toiture	façade
Projet de règlement modifié	Exploitation agricole. Exploitation forestière.	Exploitation agricole	- des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, de terre cuite et/ou du zinc patiné.	- les bardages en tôle devront être de teinte sable beige. - les bardages bois seront naturels ou peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe)
		Exploitation forestière		

Chap3.A : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur **approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU)** (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Chap3.1AU : Desserte par les réseaux

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur **approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU)** (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)