

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHAPET
SEANCE DU 03 JUILLET 2023**

Date de convocation et
d'affichage : 27/06/2023

Nombre de Conseillers

En exercice : 15

Présents
ou représentés : 13

Pour : 10

Contre : 3

Abstentions : 3

Le trois juillet deux mille vingt-trois, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Benoît de LAURENS, Maire.

Etaient présents : Rosine THIAULT, Magalie CHALOYARD, Didier CONRY, Sébastien LEGRAVEREND, Nicolas LABORDE (arrivé à 20h04), Valérie MAILLET, Francine BILLOUE, Radouane EL BAKKOURI (arrivé à 20h23), Marina LECLERCQ, Philippe ESTEVE, Olivier PLOIX,

Etaient absents : Eveline RENAUT, pouvoir donné à Olivier PLOIX, Eric CHEVALIER, Benoît BEAUNEZ.

Madame Magalie CHALOYARD a été élue Secrétaire de Séance

03 – DELIBERATION INSTAURANT UN PERIMETRE D'ETUDE DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUR LE SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST, LA RUE DU PAVILLON ET LE SECTEUR DE LA RUE DE VERNEUIL SUR LA COMMUNE

Commune rurale de 1400 habitants environ en 2023, la commune de Chapet devrait bientôt être soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). Cette disposition contraint les communes de plus de 1500 habitants de l'agglomération parisienne, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 à disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales.

A ce jour la commune ne dispose d'aucun logement social sur son territoire. Au rythme actuel de l'évolution de la population sans l'implantation d'un projet majeur, le seuil des 1 500 habitants sera franchi aux alentours des années 2027-2030.

Quelques potentialités foncières sont présentes dans le tissu urbain diffus et susceptibles d'être valorisées dans le cadre d'opérations cohérentes et en lien avec l'environnement.

L'entrée de ville Ouest depuis Les Mureaux, est constitué d'un îlot délimité par la « Rue de la Butte, Grande Rue et la rue de la Pierre et le cimetière municipal » ainsi que la frange nord de la rue du pavillon. Ce secteur classé en zone UDa témoignage des phases successives de développement de la commune et de son attractivité depuis le 20ème siècle.

Depuis les années 50, la commune s'est développée principalement sous forme d'habitat individuel parfois en extension du bourg mais toujours sur un axe existant en densifiant une parcelle déjà construite.

Le secteur de la Rue de Verneuil, entrée de ville Nord Est se compose majoritairement d'un tissu pavillonnaire hétérogène lâche, un peu éloigné du centre bourg, sur lequel des évolutions urbaines doivent être encadrées dans le respect des orientations politiques souhaitées sur ce secteur résidentiel.

Les entrées de villes sont reliées par l'axe principal de la commune « la grande rue » en contact avec le tissu urbain de la zone AUd relevant du patrimoine identitaire de la commune. Le tissu ancien réuni le tissu urbain de centre bourg, des corps de ferme et des maisons bourgeoises datant du milieu du 20ème siècle. Un patrimoine remarquable est identifié sur ce secteur. La présence de zone NV et AV en contact avec les avec les zones UD indiquent des enjeux environnementaux et paysagers à prendre en compte.

Les typologies d'habitat modernes témoignent de l'attractivité de la commune qui subit des pressions foncières en vue de la réalisation d'opérations immobilières privées sans mixité sociale et fonctionnelle et sans cohérence d'ensemble.

Ces nouveaux projets sont en effet de nature à compromettre les ambitions de la commune de réaliser un développement urbain mesuré, adapté au tissu urbain de Chapet et à ses enjeux de mixité sociale. C'est pourquoi, la commune souhaite mener une réflexion plus approfondie sur le développement urbain.

Compte tenu de la complexité des enjeux de mixité sociale identifiés, de préservation patrimoniale, et des espaces naturels, du potentiel existant en termes de renouvellement urbain, ainsi que des enjeux du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) identifiés au projet de SDRIF-E 2040, la municipalité a décidé de mener une réflexion afin de définir une stratégie de développement de l'habitat mixte et de préservation patrimoniale et de définir les conditions d'un aménagement et de densification d'un tissu pavillonnaire, permettant ainsi de définir sa programmation urbaine et les typologies de logements.

Afin de ne pas exposer la faisabilité d'un projet d'aménagement, à des risques de disponibilité foncière et de surcout, il est proposé d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble du secteur concerné :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations [...] lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. [...] La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. [...] A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation."

Au vu des éléments énoncés, le périmètre d'étude proposé, ci annexé, comprend des secteurs de la zone UDa du Plan Local d'Urbanisme. Le premier secteur S1 correspondant aux parcelles de l'entrée de ville Ouest délimité par : la Rue de la Butte, la Grande Rue, la Rue de la Pierre et au sud, le cimetière municipal. Le secteur S2 correspond à des parcelles situées sur les franges nord de la rue du Pavillon. Le secteur S3, entrée de ville Nord Est correspondant aux parcelles délimitées par la rue de Verneuil en bordure sud. Le secteur S4 correspondant à des parcelles situées sur la frange nord de la rue de Verneuil face à la rue du Clos Saint Denis.

L'instauration de ce périmètre d'étude permettra à la commune, le cas échéant, d'opposer un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L424-1 et R424-24 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 20 janvier 2020 ;

CONSIDERANT la perspective à court terme du passage de la commune à 1 500 habitants et l'obligation de la loi SRU de construire 25% de logements sociaux.

CONSIDERANT la nécessité d'anticiper les dysfonctionnements architecturaux et urbains potentiels avec l'habitat existant, les espaces verts et boisés existants.

CONSIDERANT le démarrage de la période de concertation et de débat public sur la détermination du tracé de la futur LNP (Ligne Nouvelle Paris Normandie) au sein d'un faisceau arrêté par l'Etat et traversant l'ouest de la commune.

CONSIDERANT l'importance de maintenir la qualité paysagère remarquable qui façonne la qualité de vie des Chapetois.

CONSIDERANT l'impérieuse nécessité d'avoir une vision cohérente et globale sur l'urbanisation de la commune, la mixité sociale, la cohérence architecturale, la mobilité et la circulation, les équipements scolaires et publics

CONSIDERANT que l'instauration d'un périmètre d'étude est nécessaire pour sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité : 10 voix pour, 3 abstentions (Nicolas LABORDE, Olivier PLOIX, Eveline RENAUT)

DÉCIDE d'instituer un périmètre d'étude suivant le plan joint en annexe de la présente délibération, délimitant les terrains concernés par la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme,

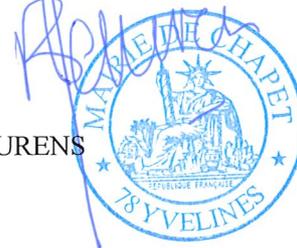
DÉCIDE que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre,

INDIQUE qu'en vertu de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant 1 mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Ont signé au registre les membres
présents,
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

Benoît de LAURENS

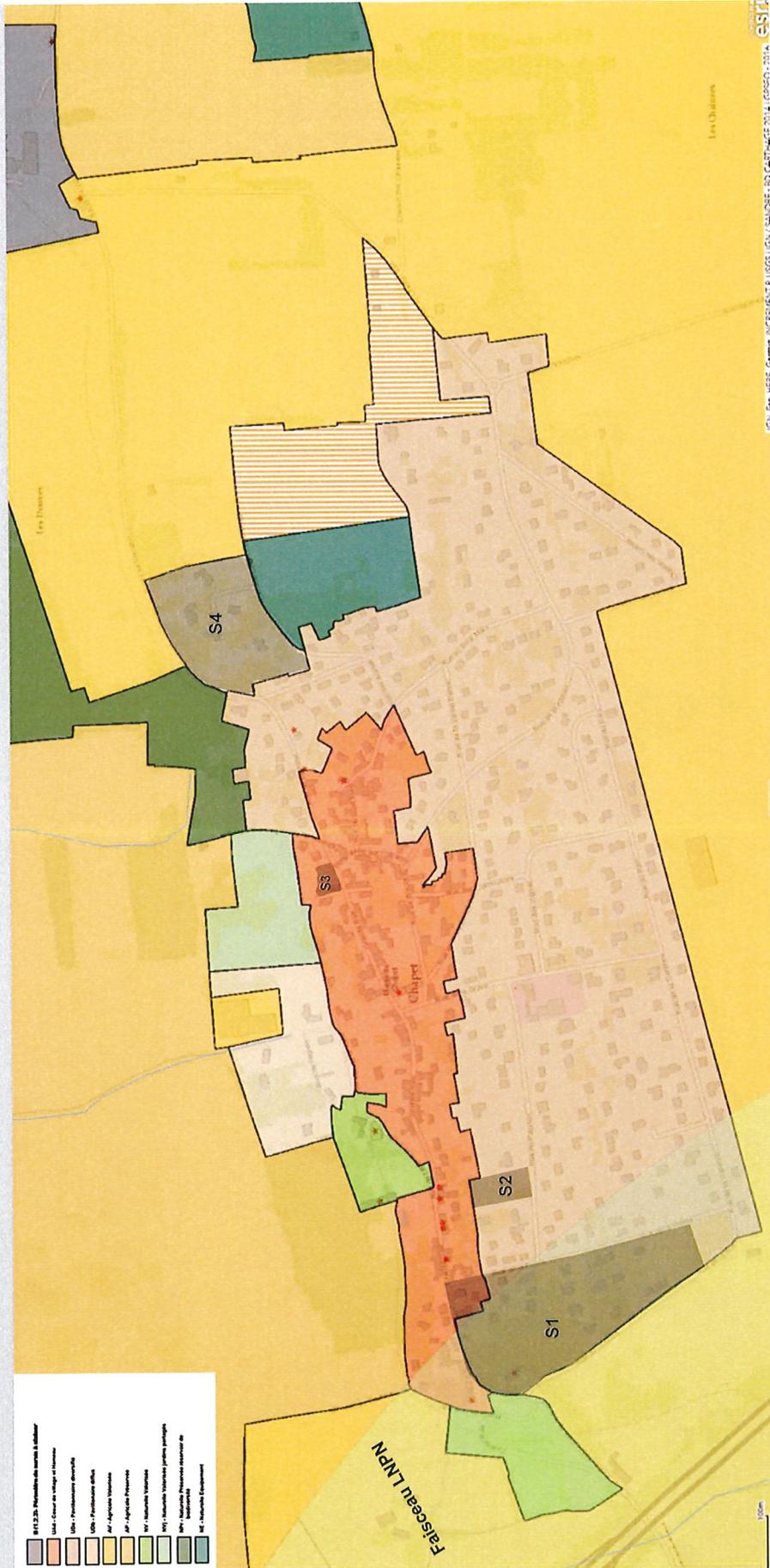


Section cadastrale	Numéro	Superficie	Adresse	Zone d'étude	PLU
AA	221	1 015 m ²	15 rue de la Pierre	S1	UDa
AA	222	1 082 m ²	13 rue de la Pierre	S1	UDa
AA	223	1 000 m ²	11 rue de la Pierre	S1	UDa
AA	225	1 072 m ²	9 rue de la Pierre	S1	UDa
AA	227	894 m ²	7 rue de la Pierre	S1	UDa
AA	228	46 m ²	Lieudit "rue de la Pierre"	S1	UDa
AA	230	1 670 m ²	3 bis rue de la Pierre	S1	UDa
AA	232	48 m ²	3 rue de la Pierre	S1	UAd
AA	234	502 m ²	1 bis rue de la Pierre	S1	UAd
AA	235	229 m ²	7 Grande rue	S1	UAd
AA	236	436 m ²	1 rue de la Pierre	S1	UAd
AA	237	1 272 m ²	3 bis Grande rue	S1	UDa
AA	238	115 m ²	3 Grande rue	S1	UDa
AA	239	344 m ²	3 Grande rue	S1	UDa
AA	241	3 996 m ²	1 Grande rue	S1	UDa
AA	242	150 m ²	Lieudit "La Butte"	S1	UDa
AA	244	1 877 m ²	Lieudit "La Butte"	S1	UDa
AA	245	453 m ²	Lieudit "La Butte"	S1	UDa
AA	247	467 m ²	Lieudit "La Butte"	S1	UDa
AA	249	1 000 m ²	3 bis Grande rue	S1	UDa
AA	250	1 578 m ²	6 rue de la Butte	S1	UDa
AA	251	168 m ²	8 rue de la Butte	S1	UDa
AA	252	922 m ²	8 rue de la Butte	S1	UDa
AA	253	91 m ²	Lieudit "rue de la Butte"	S1	UDa
AA	254	1 000 m ²	8 bis rue de la Butte	S1	UDa
AA	255	64 m ²	10 rue de la Butte	S1	UDa
AA	256	309 m ²	10 rue de la Butte	S1	UDa
AA	257	148 m ²	10 rue de la Butte	S1	UDa
AA	258	683 m ²	10 rue de la Butte	S1	UDa
AA	259	115 m ²	12 rue de la Butte	S1	UDa
AA	260	278 m ²	12 rue de la Butte	S1	UDa
AA	261	540 m ²	Lieudit "rue de la Butte"	S1	UDa
AA	262	1 707 m ²	Lieudit "rue de la Pierre"	S1	UDa
AA	304	15 m ²	Lieudit "rue de la Pierre"	S1	UDa
AA	330	413 m ²	5 rue de la Pierre	S1	UDa
AA	331	531 m ²	5 bis rue de la Pierre	S1	UDa
AA	337	1 098 m ²	9 bis rue de la Pierre	S1	UDa
AA	338	277 m ²	Lieudit "rue de la Pierre"	S1	UDa
AA	404	925 m ²	1 ter Grande rue	S1	UDa
AA	405	630 m ²	1 bis Grande rue	S1	UDa
AA	406	842 m ²	Lieudit "Grande rue"	S1	UDa
AA	411	105 m ²	5010 rue de la Pierre	S1	UAd
AA	412	181 m ²	1 rue de la Pierre	S1	UAd
AA	147	125 m ²	rue du Pavillon	S2	UDa
AA	151	1 176 m ²	rue du Pavillon	S2	UDa
AA	295	9 m ²	rue du Pavillon	S2	UDa
AA	296	43 m ²	rue du Pavillon	S2	UDa

AA	297	34 m ²	rue du Pavillon	S2	UDa
AA	298	14 m ²	rue du Pavillon	S2	UDa
AA	333	1 546 m ²	rue du Pavillon	S2	UDa
AA	416	293 m ²	23 Grande rue	S2	UDa
AA	99	718 m ²	Lieudit "Le Clos Saint Denis"	S3	UAd
AA	100	301 m ²	Lieudit "Le Clos Saint Denis"	S3	UAd
AA	101	285 m ²	Lieudit "Le Clos Saint Denis"	S3	UAd
AA	102	390 m ²	60 Grande rue	S3	UAd
AB	195	4 864 m ²	12 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	196	1 198 m ²	10 ter rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	198	210 m ²	6 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	199	2 812 m ²	6 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	200	18 m ²	6 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	201	30 m ²	Lieudit "Les Cocagnes"	S4	UDb
AB	202	2 955 m ²	5015 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	203	6 m ²	Lieudit "Les Cocagnes"	S4	UDb
AB	206	974 m ²	2 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	989	2 500 m ²	10 bis rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	990	1 302 m ²	8 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	1140	1 506 m ²	10 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	1141	776 m ²	8 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	1142	53 m ²	8 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb
AB	1143	10 m ²	10 rue des Caves Ferronnières	S4	UDb



S1,S2,S3,S4 : Périmètre d'étude de sursis à statuer
(Entrait du zone PLUj approuvé du 16 janvier 2020)



S4