Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

Commune de MORTCERF

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Notice de présentation



PLU approuvé le 12 juillet 2021

1ère modification approuvée le 12 octobre 2022

Modification simplifiée n°2 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Adresse : 23, rue Alfred Nobel – 77420 Champs sur Marne
● ☎ 01.64.61.86.24 ● Email : contact@ingespaces.com

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION 4

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES 4

III. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 8

IV. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 9

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

I. OBJET DE LA MODIFICATION

La Municipalité de **MORTCERF** doit aujourd'hui modifier son Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2021, en vue de répondre au jugement du TA de Melun en date du 3 mai 2024.

Une modification du PLU a été approuvée le 12 octobre 2022, celle-ci n'est pas remise en cause.

Extrait de la décision du TA de Melun en date du 3 mai 2024 **:**

« La délibération du 12 juillet 2021 par laquelle le conseil municipal de Mortcerf a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune est annulée en tant que le plan local d'urbanisme classe la parcelle de la SCI des Tilleuls en « commerce protégé » au sens des dispositions de l'article UA 2 du plan local d'urbanisme. »

La justification suivante est apportée :
« Toutefois, il ressort des pièces du dossier que, si le bâtiment appartenant à la SCI des Tilleuls était une pharmacie, celle-ci a été dissoute et la licence d'exploitation déclarée caduque par l'agence régionale de santé et que le bâtiment est vacant de toute activité commerciale depuis le 31 octobre 2019 soit près de deux ans à la date de la délibération contestée Par suite, le bâtiment appartenant à la SCI des Tilleuls ne pouvait être regardé comme un « commerce existant » au sens des dispositions de l'article UA 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Mortcerf à la date de son approbation. Dans ces conditions, la commune ne pouvait classer sa parcelle en « commerce protégé ». **Il résulte de ce qui précède que la SCI des Tilleuls est fondée à soutenir que le classement de sa parcelle en « commerce protégé » est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.** Ce moyen doit être accueilli. »

Afin de répondre à ce jugement, il convient donc de modifier les documents graphiques du règlement du PLU afin de supprimer la protection du commerce de la SCI des Tilleuls.

En outre, la commune souhaite profiter de cette procédure de modification pour supprimer les emplacements réservés n°2 et 3, initialement destinés à l'élargissement de la rue de l'égalité.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

1) Réponse au jugement du TA

Suite à la décision du TA de Melun en date du 3 mai 2024 annulant partiellement le PLU de Mortcerf, il convient de modifier les documents graphiques du règlement afin de supprimer la protection du commerce de la SCI des Tilleuls (parcelle B 966).

Le règlement, rappelé ci-dessous à titre indicatif, ne sera pas modifié, puisque cette disposition n'a pas été remise en cause par le Tribunal, et reste applicable aux autres commerces protégés.

« ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U et identifiés sur le document graphique seront conservés dans leur destination. »

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

Extrait du plan de zonage avant modification



Commerces protégés

Extrait du plan de zonage après modification



Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

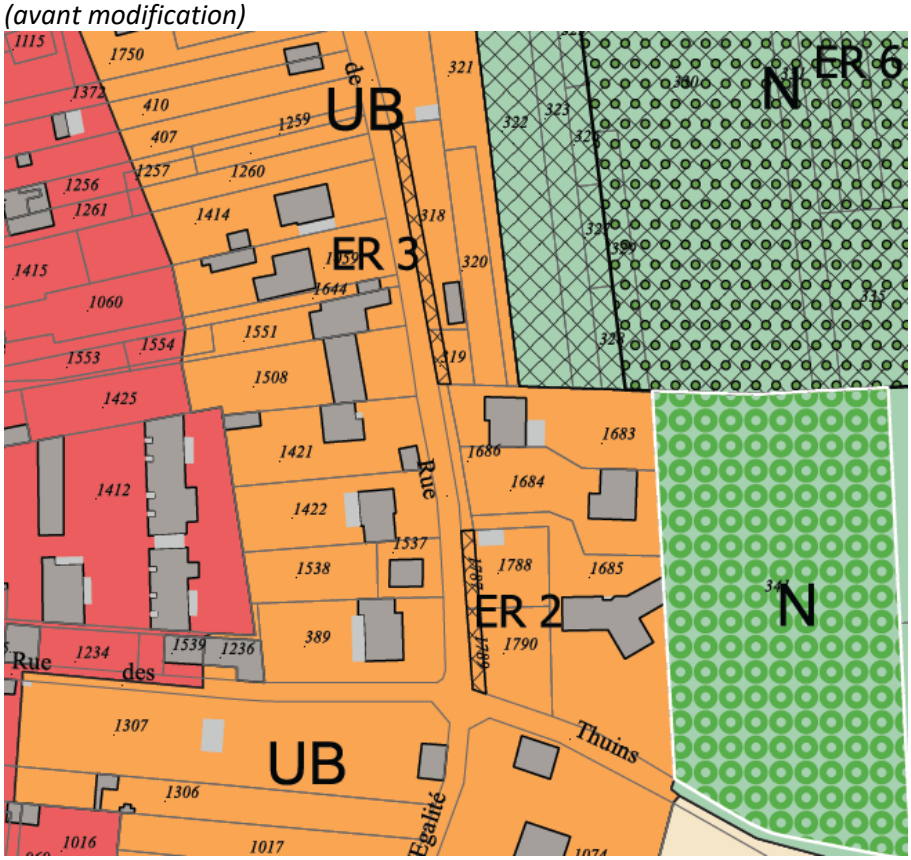
2) Suppression des emplacements réservés n°2 et 3

La commune souhaite profiter de cette procédure de modification pour supprimer les emplacements réservés n°2 et 3, initialement destinés à l'élargissement de la rue de l'égalité.

En effet, ce projet d'élargissement ne fait pas partie des souhaits de la Municipalité actuelle. De plus, les emplacements réservés ne concernaient que quelques parcelles et non la totalité de la rue, ce qui ne permettait pas un élargissement global et ce qui pouvait paraître discriminatoire.

Il convient donc de modifier les documents graphiques pour retirer ces ER et de modifier la liste des emplacements réservés.

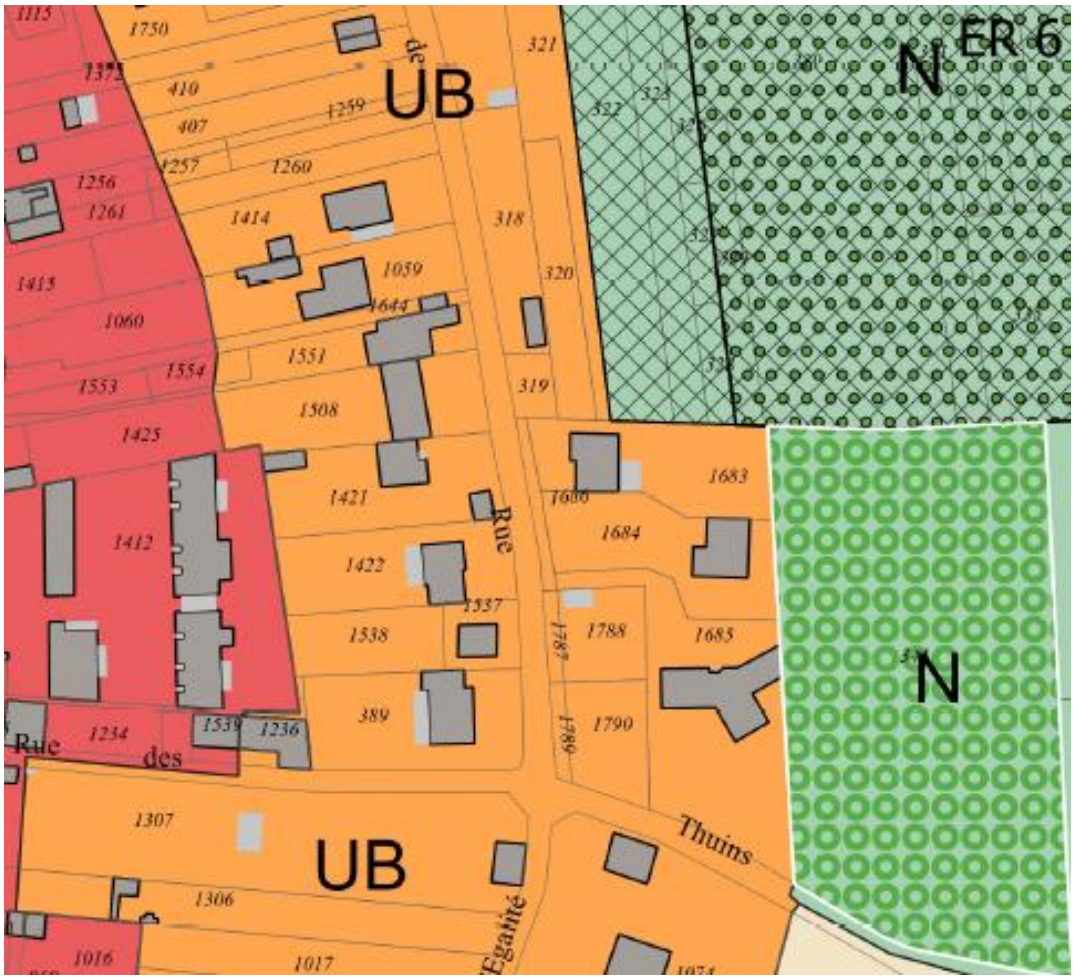
Extrait du document graphique approuvé le 12/07/2021 puis modifié le 12/10/2022 (avant modification)



Numéro	bénéficiaire	Superficie approchée	Destination
1	Commune	215 m2	Extension de la zone UE (acquisition d'une grange).
2	Commune	118 m2	Elargissement rue de l'Egalité
3	Commune	187 m2	Elargissement rue de l'Egalité
4	Commune	181 m2	Elargissement rue du 8 mai 1945
5	Commune	743 m2	Construction de logements avec commerces en RDC
6	Commune	20 132 m2	Renforcement des équipements de loisirs.
7	État	33 600 m2	Mise en voie express de la RN 36

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

Extrait du document graphique modifié



Numéro	bénéficiaire	Superficie approchée	Destination
1	Commune	215 m²	Extension de la zone UE (acquisition d'une grange)
4	Commune	181 m²	Elargissement rue du 8 mai 1945
5	Commune	743 m²	Construction de logements avec commerces en RDC
6	Commune	20 132 m²	Renforcement des équipements de loisirs
7	Etat	33 600 m²	Mise en voie express de la RN 36

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

III. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La réponse au jugement du TA et la suppression des emplacements réservés ne nécessite qu'une modification simplifiée, sans enquête publique.

En effet, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification n'est pas de nature à :

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

Il s'agit de la réponse à un jugement du tribunal d'une part, et la modification ne concerne pas les règles de construction édictées dans le règlement, ni la surface des zones urbaines ou à urbaniser.

En outre, cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD, ne réduit pas de protections (risques, paysage, patrimoine) ou un EBC, et ne réduit pas de zones naturelles ou agricoles.

En particulier, les orientations en termes de maintien du commerce de proximité ne sont pas remises en cause, du fait que le commerce en question (ancienne pharmacie) n'existait plus au moment de l'approbation du PLU.

Selon le TA, la pharmacie « a été dissoute et la licence d'exploitation déclarée caduque par l'agence régionale de santé » et « le bâtiment est vacant de toute activité commerciale depuis le 31 octobre 2019 soit près de deux ans à la date de la délibération approuvant le PLU ».

Le bâtiment de l'ancienne pharmacie a donc été classé par erreur comme un commerce à conserver dans le PLU, selon le tribunal. La présente modification du PLU vise donc à rectifier cette erreur. Cette procédure s'inscrit donc dans le caractère d'urgence à apporter une réponse à cette décision de justice.

Concernant les emplacements réservés, l'élargissement de la rue de l'égalité n'était nullement mentionné dans le PADD, donc ses orientations ne sont pas remises en cause.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE

IV. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Pour rappel, la modification du PLU ne porte que sur les documents graphiques du PLU.

Elle a premièrement pour objectif de répondre à la décision du TA de Melun annulant le PLU de la commune de Mortcerf en tant qu'il classe la parcelle de la SCI des Tilleuls en « commerce protégé ».

Ainsi, la modification consiste en la **rectification d'une erreur manifeste d'appréciation** soulevée par le juge administratif.

Cette modification est sans incidence sur la préservation des espaces agricoles et naturels notamment parce qu'aucune consommation d'espace n'en résulte et qu'aucune modification règlementaire n'affecte ces zones.

Les dispositions modifiées concernent uniquement la zone urbaine définie sur le territoire dans le cadre du PLU approuvé en 2021.

Cette modification, demandée par le juge administratif, a pour effet de supprimer la protection de la vocation commerciale d'un bâtiment, protection qui avait été créée par erreur, puisque ledit bâtiment n'avait plus de caractère commercial deux ans déjà avant l'approbation du PLU.

Il en résultera la possibilité de rénover la construction concernée et de la reconvertir, sous réserve du respect des règles du PLU, et notamment en matière de stationnement.

La présente modification est donc vertueuse en matière d'environnement, puisqu'elle permettra l'amélioration du cadre de vie du village, et permet de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles pour la création de nouveaux logements.

La suppression des emplacements réservés est quant à elle sans incidence sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 077-217703180-20250408-DEL2025_033-DE