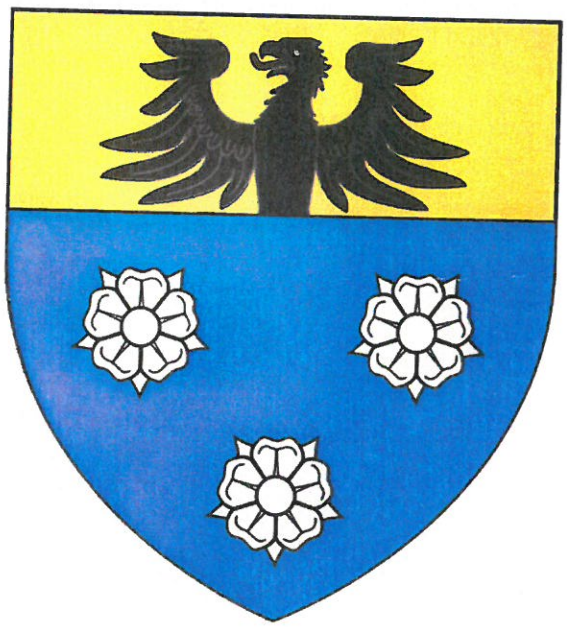
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Maulette (78)

Notice explicative



Révision générale du PLU approuvée par le Conseil Municipal le 28 novembre 2019

Modification simplifiée n°1

Le Maire,

Le Maire,
Eric TONDU

MAIRIE DE MAULETTE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
78550

Conformément au Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Maulette approuvé par délibération du Conseil Municipal en novembre 2019 est complété par la présente notice explicative.

SOMMAIRE

PARTIE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 5

Cadre juridique de la modification simplifiée 6

Expose des motifs et justification du choix de la modification simplifiée 8

La procédure de modification simplifiée 9

PARTIE 2 : PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 12

Modifications du règlement 13

Justifications de l'évolution du règlement écrit 15

PARTIE 3 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD ET INCIDENCES 16

Compatibilité avec le PADD 17

Prise en compte des sites Natura 2000 18

Compatibilité avec le SDRIF 19

La commune, le paysage et les milieux naturels 20

Conclusion 23

PARTIE 1 :
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est créée par les articles 1er et 2ème de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant ainsi le Code de l'Urbanisme qui précise les différentes procédures relatives au PLU.

Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par décret n°2009-722 du 18 juin 2009 complété par le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009.

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 vient ouvrir le champ d'application de la modification simplifiée.

Conformément à l'ordonnance précédemment citée, les articles L.153-41, L.153-45 du Code de l'Urbanisme et suivants, régissent le champ d'application de la **modification simplifiée** :

Article L153-45 :

*«Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la **modification peut**, à **l'initiative** du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du **maire**, **être effectuée selon une procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»*

Article L153-41

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 L153-31

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 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente procédure de modification simplifiée n°1 est engagée suite à l'approbation du PLU le 28 novembre 2019. Elle a pour objet la rectification d'une erreur matérielle concernant les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

Il convient ainsi de procéder à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en novembre 2019.

La modification porte exclusivement sur les articles AU6 et AU7 du règlement et sur le complément en conséquence du rapport de présentation par la présente notice.

Ces évolutions mineures du document d'urbanisme n'entrainent aucun changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Voir ci-après la justification de la non atteinte aux orientations du PADD). Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison de tout type de risque. Elles n'induisent pas de graves risques de nuisance. La zone concernée est déjà constructible (classée en 1AU) et elle n'est pas une zone d'aménagement concerté. Ainsi, les évolutions ne nécessitent pas une procédure de révision du document d'urbanisme.

Ces évolutions mineures n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire ni de les diminuer. Elles n'entrainent pas non plus la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. En ce sens, les évolutions ne nécessitent pas le recourt à une modification de droit commun. En effet, les modifications apportées à l'article UA 6 permettent une implantation en limite de voie ou emprise publique, et une réduction de la distance minimale de 4 à 2.5 mètres pour les terrains bordés par plusieurs voies. Or ces terrains sont assez peu nombreux. Les modifications apportées à l'article AU7 permettent une plus grande diversité d'implantation et de répondre aux objectifs de densité de L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces dispositions non retranscrites dans le PLU approuvé le 28 novembre 2019 ont été défendues par la commune, elles ne sont pas en contradiction avec les intentions des auteurs du PLU.

Au vu de ces éléments, **cette évolution du PLU peut être opérée par une procédure de modification simplifiée.**

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU est définie à l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme.

Après élaboration des pièces relatives à la modification simplifiée n°1, le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées.

La procédure de modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique. La **mise à disposition du dossier pour le public est obligatoire pendant une durée minimale d'1 mois. La commune, par délibération du conseil Municipal, établit un avis à la population précisant** les modalités de la mise à disposition, et notamment l'objet de la modification simplifiée n°1, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations sur le registre prévu à cet effet.

Cet avis doit être :

- **Publié** en caractère apparent dans un journal diffusé sur le territoire au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
- **Affiché en mairie et dans tous les cadres officiels de la commune :** 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier est ensuite **mis à disposition du public pendant une durée d'un mois**, accompagné d'un registre et des avis rendus par les personnes publiques associées.

A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée **est modifié à la marge** (après examen des retours des Personnes Publiques Associées et des observations formulées pendant la mise à disposition), puis **approuvé par le conseil municipal**. La délibération tire également le bilan de la mise à disposition du public.

Enfin, s'appliquent les **mesures de publicité suivantes** :

- Affichage de la délibération d'approbation pendant un mois en mairie ;
- Mention de cet affichage publié en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Notification de la délibération et du dossier en Préfecture ;
- Publication au recueil des actes administratifs.

L'acte approuvant la modification simplifiée produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-avant, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article L153-47 du code de l'urbanisme

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.

PARTIE 2 :
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Le règlement est modifié comme suit : les éléments ajoutés sont en police verte.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait au moins égal à 4 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. L'accolement ou une distance de 2,5 mètres minimum sera possible avec les autres voies.

En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 983 sauf exceptions mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme. La bande de retrait est figurée au document graphique.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales s'implantent :

- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales
- En retrait des limites de fond de parcelle
- Les parties des constructions édifiées en retrait des limites séparatives devront respecter :
    - une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres en face de toute baie
    - une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres en l'absence de baie

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur plus de 60 logements, des accolements sur les deux limites séparatives latérales pourront être autorisés.

Les constructions annexes s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 3 mètres des limites séparatives.

JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions apportées par cette modification simplifiée élargissent les possibilités d'implantation des constructions. L'agencement des constructions sera ainsi plus cohérent.

L'OAP prévue n'est pas modifiée : le nombre de constructions attendues restant identique.

PARTIE 3 :
COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD ET INCIDENCES

COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maulette approuvé en novembre 2019 s'appuie sur trois axes principaux :

- **Axe 1** : Préserver le cadre de vie, le paysage et l'environnement naturel
- **Axe 2** : Structurer le développement urbain pour limiter la consommation de l'espace et d'énergie
- **Axe 3** : Répondre aux besoins des habitants en termes de logements, équipements et activités

Comme spécifié dans le début du document, les évolutions n'ont pas pour objectif de modifier ou porter atteinte aux orientations du PADD. Au contraire, dans la mesure où l'évolution du règlement de la zone 1AU permet une meilleure implantation des constructions, elle s'inscrit dans les orientations et les objectifs du PADD. Notamment les suivantes :

- Permettre la construction de logements nécessaires pour répondre aux besoins en logements des habitants actuels et pour répondre aux objectifs de croissance démographique de la Commune

- Permettre le comblement des interstices urbains existant dans les franges de l'espace urbanisé proche du centre et de façon plus modérée dans les hameaux et écarts urbanisés. Permettre une extension de l'espace urbanisé proche du centre pour répondre aux besoins en logements et équipements

Axe du PADD	***Objectifs / Actions du PADD***	***Réponse dans la modification simplifiée du PLU***
Axe 2 : Structurer le développement urbain pour limiter la consommation de l'espace et d'énergie	Contrôler l'évolution du développement urbain	Le projet de modification simplifiée du PLU, permet une meilleure cohérence dans la construction des nouvelles habitations.
Axe3 : Répondre aux besoins des habitants en termes de logements, équipements et activités	Subvenir aux besoins de la population en termes de logements	

Les évolutions prévues par la présente modification simplifiée de par leur nature et leur incidence ne remettent donc pas en cause les orientations ni l'économie générale du PADD.

PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000

La procédure de modification d'un document d'urbanisme d'une commune concernée par un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation des incidences des modifications envisagées. La commune de Maulette n'est pas concernée directement par un périmètre Natura 2000 sur son territoire. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- La forêt de Rambouillet (FR1100796) à 5.9 km

- Le massif de Rambouillet et zones humides proches (FR1112011) à 6.3 km

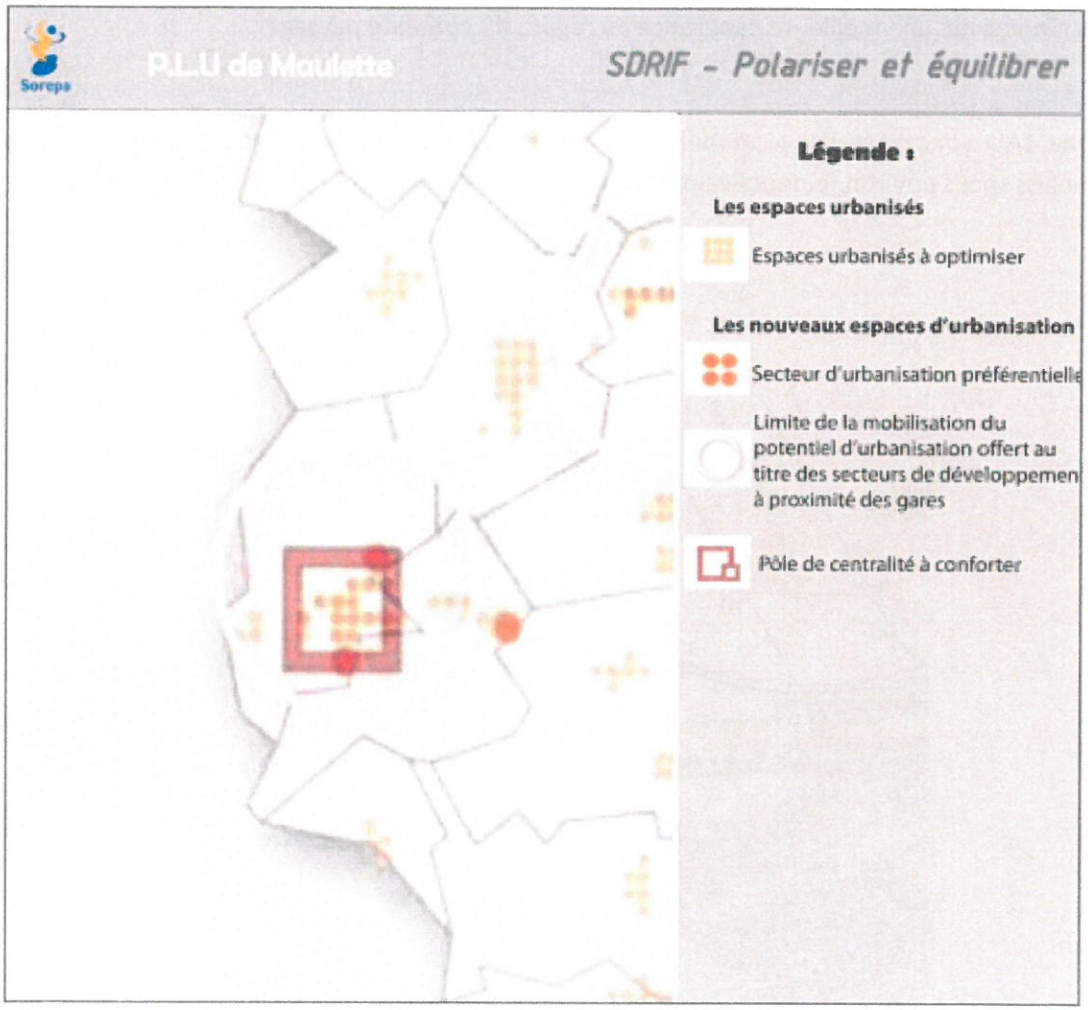
Au regard de la distance qui sépare la commune des zones Natura 2000 les plus proches et de son objet, la modification du PLU de Maulette n'impactera en aucun cas ces périmètres de protections. En effet, l'augmentation de l'emprise constructible qui résulte de ces modifications est tellement réduite qu'elle n'a aucun impact sur l'environnement.

Le PLU approuvé le 28 novembre 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans la mesure où l'évolution du règlement prévue ne contredit et n'impacte aucunement les orientations du PADD et des incidences écologiques du PLU approuvé en 2019, les conclusions de l'évaluation environnementale restent valables.

COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF

En l'absence de SCoT applicable sur le territoire de Maulette, les dispositions et orientations du SDRIF s'appliquent.

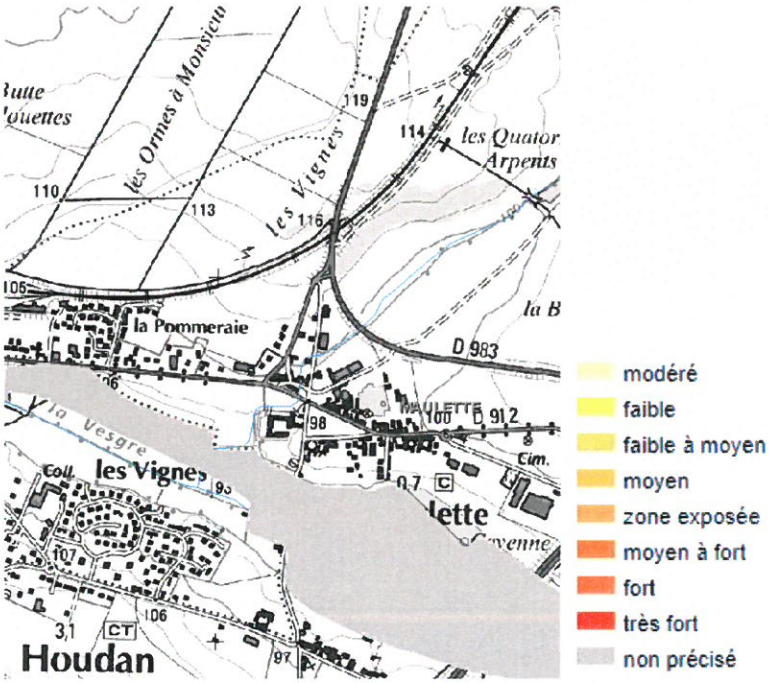
La modification du règlement permet d'améliorer la qualité de l'urbanisation de la zone 1AU. En cela elle répond aux objectifs du SDRIF de création de logements à proximité des gares.



LA COMMUNE, LE PAYSAGE ET LES MILIEUX NATURELS

Les adaptations apportées au règlement du PLU permettent une implantation des constructions plus libres, donc avec une meilleure cohérence au regard du contexte paysager.

La zone 1AU concernée par la modification du règlement n'affecte pas d'espace faisant l'objet de reconnaissances environnementales particulières. Elle se situe hors zone inondable.



Aléas des PPRI – DRIEE Ile-de-France

La zone concernée se trouve dans une zone de classe 3 : «*Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.*» *(DRIEE Ile-de-France)*

Localisation des zones humides – DRIEE Ile de-France

Dans le cadre de l'évaluation environnementale établie pour la révision du PLU, des relevés pédologiques ont été effectués en décembre 2017 sur la zone AU, pour déterminer la présence ou non de zones humides. La carte suivante présente la localisation des relevés qui ont été effectués (source : Verdi).

Zone AU (OAP) :

L'étude conclut que les sols, de type argilo-sablonneux à sablo-argileux à calcaire, sont, pour l'ensemble des sondages réalisés, caractérisés comme non humides. Il n'y a donc pas d'impact sur les zones humides lié aux projets d'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

CONCLUSION

Voici le bilan de l'examen des incidences possibles des ajustements réglementaires issus de la modification simplifiée :

- Absence d'impact paysager ;
- Pas de changement de la superficie ou de la vocation des zones ;
- Pas d'incidence sur l'environnement (pas de secteurs protégés où il y a une reconnaissance environnementale (type Natura 2000), ni de zone humide).