

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHOISEL

Modification simplifiée

Suppression de la notion de polygones
d'implantation en zone Nh1

Notice justificative

Dossier de mise à disposition du public du 2 novembre 2020 au 3 décembre 2020

La commune de Choisel, compétente en matière de documents d'urbanisme, a déclenché une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de supprimer la notion de polygones d'implantation en zone Nh1.

CADRE LÉGAL

Définition de la procédure

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'Urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

S'agissant du projet d'adaptation du règlement d'urbanisme et du règlement graphique portant sur la suppression de la notion de polygones d'implantation en zone Nh1, celui-là ne répond pas à la définition de « la révision », énoncée à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car il ne vise pas :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- La réduction d'un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'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 intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;



- La création des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet correspond dès lors à « une modification » en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, ce projet ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

En effet, il n'a pas pour objet de :

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

Au vu de ce qui précède, le projet de modification correspondant en la suppression de la notion de polygones d'implantation de la zone Nh1 relève du champ d'application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme relatif à la « modification simplifiée ».

Modification simplifiée

Pour mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée, il est rappelé que l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme impose à la commune de Choisel, compétente en matière de PLU, de délibérer sur les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pour une durée d'un mois, du 2 novembre au 3 décembre 2020, aux jours et aux heures habituels d'ouverture sur rendez-vous (en raison de la crise sanitaire).

Pendant cette durée, un registre sera ouvert en mairie afin de recueillir les observations du public. Ces observations seront enregistrées et conservées.

Un avis concernant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU sera affiché en mairie et aux autres endroits habituels d'affichage communal ainsi que sur le site Internet et Facebook®, dans le journal « Toutes Les Nouvelles de Rambouillet » au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La délibération engageant la procédure de modification simplifiée a été prise au cours de la réunion du Conseil Municipal de Choisel du 29 septembre 2020.

A l'issue de cette procédure se déroulant du 2 novembre au 3 décembre 2020, le bilan de la mise à disposition sera présenté devant le Conseil municipal qui en délibérera.

La modification simplifiée du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations éventuelles, adopté par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public.

Intégration dans le Plan Local d'Urbanisme

La modification simplifiée approuvée par l'assemblée délibérante sera intégrée au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisel qui a été approuvé par délibération du 16 septembre 2019



Objet de la modification simplifiée et exposé des motifs

Suppression de la notion de polygones d'implantation de la zone Nh1

Modifications règlementaires et graphiques : Situation actuelle

Sont autorisées sous les conditions suivantes

....

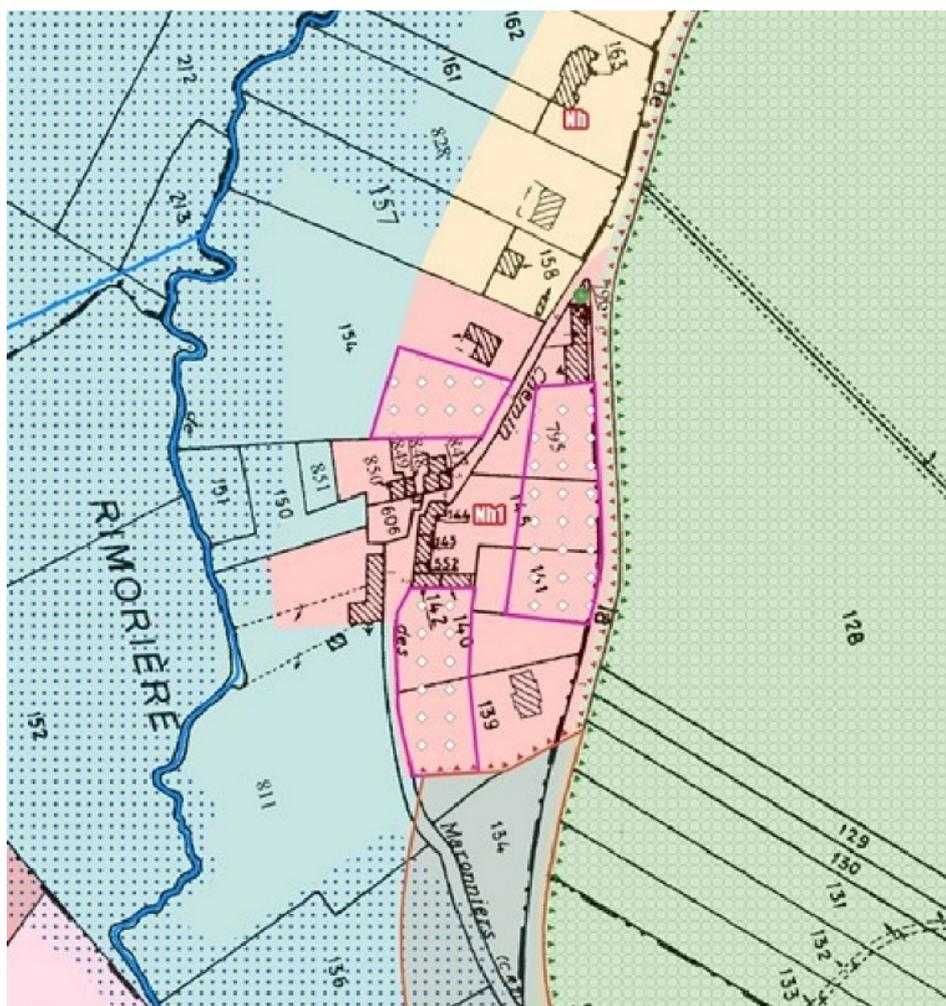
§ N.1.1. et 1.2.

Dans le sous-secteur Nh1, y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 ha :

⑬ Les constructions à usage d'habitation au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique et dans les conditions et limites définies à l'article 2.1.

§ N.2.1.

Dans le secteur Nh1, l'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction. Les constructions principales doivent être édifiées au sein des polygones définis au document graphique. Les locaux annexes et les piscines enterrées peuvent être implantées en dehors, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.



Modifications réglementaires et graphiques projetées :

§ N.1.1. et 1.2.

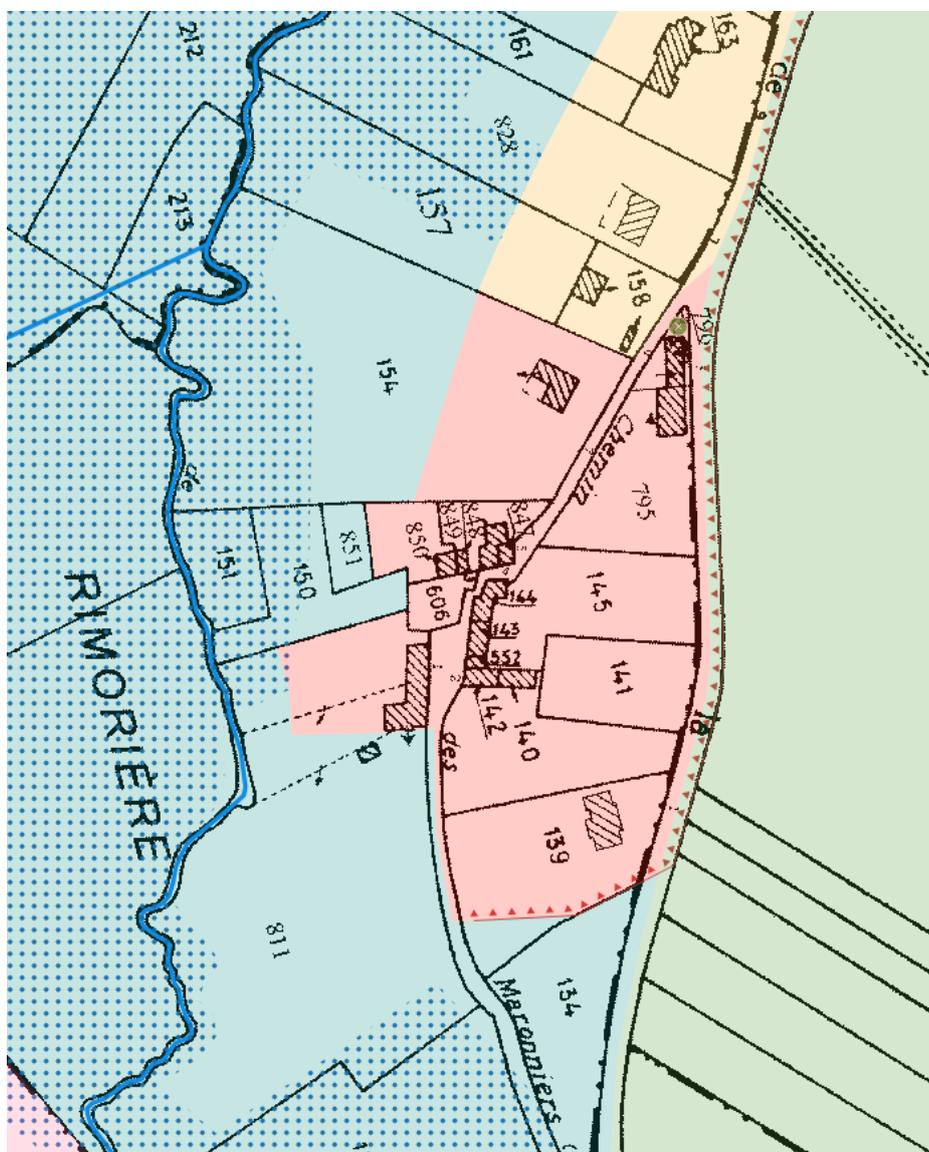
Dans le sous-secteur Nh1, y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 ha :

- ⑬ Les constructions à usage dans les conditions et limites définies à l'article 2.1.

§ N.2.1.

Dans le secteur Nh1, l'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction.

Les locaux annexes et les piscines enterrées sont limités à 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.



Motivations

Cette modification (suppression de la notion de polygones d'implantation en zone Nh1) permet une meilleure répartition des futurs projets au sein de cette zone.

Elle corrige l'erreur matérielle créée par l'absence de ces polygones sur certaines parcelles constructibles, ce qui est contradictoire car le droit à construire restait exclusif à ces polygones.

Ces dernières étaient donc rendues inconstructibles du fait de l'absence de zone d'implantation.

La suppression de la notion de polygones d'implantation corrige cet état.

Pièces du Dossier de PLU concernées par la modification simplifiée

Dans le dossier d'approbation :

- Les plans de zonage intégreront la suppression des polygones d'implantation de la zone Nh1.
- Le règlement de la zone Nh1 sera modifié comme vu précédemment.

Les autres pièces constitutives du PLU ne seront pas modifiées.