



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DE LA ZONE Nh1 du PLU de CHOISEL
REponses AUX OBSERVATIONS ECRITES DU REGISTRE MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

A	Madame Manouvrier le 2 décembre 2020	Réponse commune
1	<p>« Comme il est indiqué dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, le PADD à la page 239, il faut : Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles. C'est pour cela que le foncier coté vallon de l'Ecosse Bouton a été préservé (p 214/382) du rapport de présentation du PLU (voir plan)</p>	<p>La page à laquelle il est fait référence n'existe pas dans le PADD du PLU applicable, il doit s'agir de la page 8 axe 1.3 qui légende (cône de vue) le règlement graphique ou la page 240 du rapport de présentation qui stipule :</p> <p><i>« A l'intérieur des cônes de vues identifiés dans la vallée de l'Ecosse Bouton notamment, les aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces »</i></p> <p>Sur la zone de coteau faisant l'objet de la modification, il n'existe aucun cône de vue identifié au PLU nécessitant une protection supplémentaire particulière (Cf p 299) Ce paragraphe fait essentiellement référence à la vue du vallon à partir de la RD41.</p> <p>Nous sommes cependant très vigilants au maintien et entretien des paysages et ouvertures ainsi que sur les clôtures et plantations.</p> <p>Le rapport de présentation définit cette zone comme « grandes parcelles divisibles à enjeux environnementaux » cela ne signifie pas que ces parcelles sont non constructibles mais qu'elles nécessitent un encadrement particulier des projets immobiliers qui seront envisagés</p> <p>Nous tenons à rappeler que toutes demandes d'urbanisme est soumise à minima à l'ABF, à notre service instructeur selon la nature des travaux et, selon sa sensibilité, un recours aux services du PNR peut être envisagé.</p>
2	<p>Et pourtant une parcelle (154) a été implantée dans la zone préservée comme constructible Ce qui est contradictoire avec ce qui avait été proposé dans le PADD puisque située coté vallon. Ne serait-ce pas cela l'erreur matérielle ?</p>	<p>La parcelle 154 était déjà en 1979 en zone constructible (Cf POS zone NE) Il en est de même dans le Plan de Parc.</p> <p>En établissant une zone Nv du fait de la nature des sols du fond de vallée, du risque de débordement de l'Ecosse Bouton et afin de préserver le vallon, le PLU a réduit la capacité de construction de cette parcelle (entre autres) qui l'était antérieurement en totalité Il ne l'a donc pas rendue constructible mais en a réduit la constructibilité à la surface située sur le coteau D'autre part, la suppression de la notion de polygone sur cette parcelle est compensée par les règles de gabarit imposées à cette zone.</p>

3	<p>La parcelle 795 a été également placée dans la zone d'implantation Nh1 dans sa totalité, alors qu'une partie de la surface avait été préservée lors de l'étude (p 214)</p> <p>Le bâtiment étant la maison du peintre Louis Valtat, grand peintre fauviste, il était indispensable de la préserver</p>	<p>La maison dont il est fait mention appartient à un propriétaire privé, il en a la totale jouissance (art 544 code civil) Cette parcelle était déjà en zone Nh1, la modification actuelle sans rajouter de droit à construire permet une meilleure répartition sur la parcelle et évite un effet de barre à partir de la route de la Rimorière</p> <p>Cette maison n'a pas été classé comme construction remarquable à protéger au titre de l'article L151-9 dans le PLU applicable</p>
4	<p>Entre ces deux parcelles, un lieu à protéger également le chemin des Marronniers</p> <p>Ce chemin longe le mur de meulière de la maison du peintre et qui s'enflamme en automne.</p> <p>Un arbre remarquable, un marronnier bien sur (protégé par le PLU) trône à l'entrée de ce chemin de randonnée.</p>	<p>La modification proposée ne modifie en rien l'aspect et le gabarit de ce Chemin Rural</p> <p>Le marronnier situé à l'entrée nord est bien protégé dans le PLU au titre de l'article L151-23.</p>
5	<p>Sur ce chemin, il y a un enjeu patrimonial important : une grande perspective (a seule accessible à tous) s'ouvre sur le vallon de l'Ecosse Bouton Des vues plus courtes se répartissent dans la route de la Rimorière.</p>	<p>Idem ci-dessus.</p> <p>D'autre part, aucun cône de vue de ce chemin n'a été envisagé et ne fait l'objet d'une protection dans le PLU au titre des paysages</p> <p>La modification proposée ne modifie en rien cela Au contraire, une meilleure diversité d'implantation permettra de conserver des vues sur le vallon</p>
6	<p>Ces lieux appartiennent à ce patrimoine aux qualités tant écologiques que paysagères.</p> <p>Elles méritent que tout soit mis en œuvre pour assurer leur conservation.</p>	<p>La qualité écologique et des paysages invoquée concerne essentiellement le fond de vallée, en partie pour cela classé en zone Nv et donc protégé.</p>
7	<p>La création de nouvelles maisons ne doit pas entraver la qualité patrimoniale et paysagère de la maison du peintre, du chemin des Marronniers et du vallon de l'Ecosse Bouton</p>	<p>La commune étant classée et faisant partie du PNR HVC tout projet est soumis à l'aval de l'ABF dont nous reprenons systématiquement et en intégralité les avis De même, en ce qui concerne les paysages nous nous référons aux compétences des techniciens du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans ce domaine</p>
	<p>Notre village est entre vos mains , protégez-le »</p>	<p>On y veille</p>



B	Monsieur Allorant le 3 décembre 2020	Réponse commune
1	<p>« Cadre Légal Définition de la procédure : remarque Sur ce secteur, le changement proposé est contraire aux dispositions du PADD En effet, ce dernier préconise de maintenir ou recréer les ouvertures paysagères et les percées visuelles à partir de la Rote de la Rimorière et du chemin des Marronniers vers la vallée. La modification proposée, en élargissant la possibilité de construction à l'ensemble du secteur Nh1 sans aucune restriction aggrave les orientations déjà prises dans le PLU La procédure proposée ne peut donc pas être une simple modification.</p>	<p>Voir A1 + La modification ne créant pas de droit à construire supplémentaire, le 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.</p> <p>En effet, il n'a pas pour objet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (celle-ci restant identique) ; - Diminuer ces possibilités de construire ; Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. <p>Au vu de ce qui précède, le projet de modification correspondant en la suppression exclusivement et sans autre modification (Emprise, hauteur, distance aux limites, ...) de la notion de polygone 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 »</p> <p>D'autre part, le contrôle de légalité de la préfecture est garant en la matière</p>
2	<p>Par ailleurs, le coefficient d'emprise (min 0,15) et la hauteur au faitage (max 9m) des constructions n'étant pas modifié, rien ne permet d'affirmer que de nouvelles dispositions ne généreront pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction.</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol de 0,15 est un maximum (et non un minimum) ; et comme justement soulignée, il n'est pas modifié, ce qui ne peut par conséquent entraîner quelques majorations que ce soit du droit à construire. Dans le projet de modification la syntaxe reste inchangée :</p> <p>« Dans le secteur Nh1, l'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction ».</p>



<p>Intégration dans le PLU</p> <p>Il est inexact d'écrire que le PLU de Choisel a été approuvé par délibération du 16/09/2019. Le PLU a été en réalité approuvé le 21/02/2016</p> <p>Tous les permis de construire autorisés depuis cette date contribuent à l'objectif urbain de 0,55 % par an (soit 25 maisons d'ici 2026).</p> <p>Compte tenu des permis déposés et acceptés à ce jour, il n'y a pas d'urgence à vouloir considérer cette demande comme la modification d'une simple erreur matérielle</p>	<p>Cette observation témoigne d'un manque de connaissance de l'évolution des règles applicables et de leur évolution.</p> <p>Une première version a été approuvée le 21/02/2017.</p> <p>Suite à une ordonnance du tribunal administratif de Versailles, le Commissaire enquêteur a dû compléter son rapport et ses conclusions suite à l'enquête publique.</p> <p>A la demande de ce tribunal. La totalité du PLU a dû de nouveau être approuvée au vu du nouveau rapport et conclusions motivées.</p> <p>La version du PLU applicable à ce jour est bien la version du 16/09/2019.</p> <p>La dynamique de construction reste du ressort des propriétaires privés. Certains ont utilisé l'évolution de la réglementation, en particulier, de la suppression de la notion de surface minimum de constructibilité pour valoriser leur bien</p> <p>Cette dynamique va probablement se réduire, la majorité des opérateurs ayant déjà finalisée leur projet, en particulier, par trois permis d'aménager dans les « dents creuses » urbaines comme souhaité par le législateur et les personnes publiques associées (dont le PNR).</p>
<p>En conclusion, nous demandons que :</p> <p>Soit préservé l'accès visuel de la Rimorière et du marronnier au vallon de l'Ecosse Bouton</p> <p>Que les modifications à apporter si nécessaire au PLU soient débattues paisiblement en Conseil Municipal : il n'y a aucune urgence à donner de nouvelles possibilités de construction, en l'état actuel d'avancement du développement urbain prévu au PLU actuel »</p>	<p>La modification proposée ne modifie pas fondamentalement « l'accès visuel de la Rimorière et du marronnier au vallon de l'Ecosse Bouton » Sinon, il aurait fallu rendre inconstructible cette zone déjà urbanisée et retenue comme telle dans le Plan de Parc</p> <p>Le conseil municipal a débattu sereinement de ce projet de modification du PLU. Il en a adopté les modalités de concertations conformément à la législation en vigueur.</p> <p>Chaque conseiller a pu s'exprimer sur ce projet au cours de réunions de travail.</p> <p>Ce projet ne donne aucune nouvelle possibilité de construction.</p> <p>Le projet de développement urbain permis par le PLU s'inscrit dans les orientations qui nous sont imposées par les services de l'état qui ont souhaité la densification des zones urbaines par la loi ALUR. Les règles de gabarits et architecturales qu'imposent le PLU de la commune en réduisent l'impact paysager</p>


Laurent LIEVAL, Adjoint à l'Urbanisme




Alain SEIGNEUR, Maire



En complément :

Les paysages continuent à être protégés par les § 2 .2. des règlements écrits de chaque zone introduits dans la rédaction originelle du PLU et qui restent inchangés :

« Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. »

