

Commune de

Mévoisins

Département d'Eure et Loir

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Sommaire

1. Préambule.....	3
1.1 Le choix de la procédure de modification simplifiée	3
1.2 Le déroulement de la procédure	4
2. Exposé des motifs et contenu de la modification simplifiée du PLU.....	4
2.1 Rectification de l'erreur matérielle	5
2.2 Modification du règlement de la zone 1AU.....	5
3. Impact de la modification sur les pièces du PLU	5
4. Incidence de la modification sur l'environnement	6

1. Préambule

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Mévoisins a été approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2018.

1.1 Le choix de la procédure de modification simplifiée

Dans la continuité de son projet de territoire, la commune de Mévoisins a sollicité la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France pour engager une procédure de modification simplifiée afin d'apporter au PLU les corrections que sa mise en œuvre requiert, sans porter atteinte ni à son économie générale ni aux objectifs énoncés par le PADD.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L. 153-36 et L. 153-45), le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la révision ni de la modification de droit commun, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - o changer des orientations définies par le PADD,
 - o réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle,
 - o 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,
 - o ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les 9 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'EPCI compétent (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier),
 - o majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - o diminuer ces possibilités de construire
 - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - o mettre en compatibilité le PLU avec un document supérieur.

C'est pourquoi, au vu des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

La présente notice explicative forme l'exposé des motifs de cette procédure de modification simplifiée, prévu à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme. Cette pièce complètera le rapport de présentation conformément à l'article R 151-5 du code de l'urbanisme.

1.2 Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles L. 153-45 à 48 du code de l'urbanisme.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition.

Les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Mise à disposition du public pendant un mois.

A l'issue de la mise à disposition, la présidente en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet.

2. Exposé des motifs et contenu de la modification simplifiée du PLU

- Une erreur matérielle nécessite d'être corrigées pour permettre une meilleure application aux autorisations du droits des sols, évitant ainsi toute forme d'interprétation.
- Le projet structurant visant à l'aménagement de la zone 1AU nécessite une adaptation de la règle d'implantation des constructions principales

2.1 Rectification de l'erreur matérielle

Rédaction actuelle	Proposition
Article Ua4 – 3. Traitement des toitures	
Pour les <u>constructions principales</u> , les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera en moyenne de 40°; les limites admises étant à 35° et 45°.	Pour les <u>constructions principales</u> , les toitures doivent comporter plusieurs versants de pentes comprises entre 35° et 45°.
Pour les <u>constructions principales</u> , les toitures doivent comporter plusieurs versants de pentes comprises entre 35° et 45°.	

2.2 Modification du règlement de la zone 1AU

Dans le cadre de l'extension du lotissement du domaine de Chimay, il est apparu que la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devait être modifiée pour permettre une meilleure insertion du projet de lotissement dans l'environnement, tout en garantissant la faisabilité technique dudit projet.

Rédaction actuelle	Proposition
Article 1AU3-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Dispositions générales	
Les nouvelles constructions doivent s'implanter à un recul de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à un recul <u>minimum de 5 mètres</u> par rapport à l'alignement des <u>voies publiques et privées</u> .

3. Impact de la modification sur les pièces du PLU

Seul le règlement écrit est modifié conformément aux propositions formulées ci-dessus :

- Règle relative au traitement des toitures de la zone Ua
- Règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone 1AU

4. Incidence de la modification sur l'environnement

Par décision de l'autorité environnementale en date du 22 décembre 2017, il est rappelé que le PLU de la commune de Mévoisins n'est pas soumis à évaluation environnementale. Toutefois, le PLU de la commune de Mévoisins s'est attaché à éviter tout impact préjudiciable pour l'environnement.

Conformément à la réglementation en vigueur, il convient d'analyser les incidences sur l'environnement de cette procédure de modification. Les changements proposés dans la présente modification ne remettent pas en cause la démarche proposée lors de la révision du PLU.

L'ensemble des modifications ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Touchant des zones qui étaient déjà vouées à être urbanisées, ces modifications n'auront aucunes incidences sur l'environnement.