



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

Pièce n°1 : Notice de présentation de la modification n°4

PLU approuvé le : 11 mai 2006	Modification n°4 approuvée le :
----------------------------------	---------------------------------

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU.....	3
2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	5
3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	7

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

Par délibération en date du 11 mai 2006, le Conseil Municipal de Raizeux a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, amendée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Par la suite :

- Une modification simplifiée du PLU a été approuvée en 2009.
- Une modification du PLU a été approuvée le 15 janvier 2010.
- Une révision simplifiée du PLU a été approuvée le 23 mai 2011.
- Une modification N°2 du PLU a été approuvée le 11 octobre 2013.
- Une modification simplifiée N°2 du PLU approuvée le 26 mars 2013.
- Une modification N°3 du PLU a été approuvée le 12 juillet 2019.

Dans ce cadre, la municipalité de Raizeux affirme aujourd’hui sa volonté de faire évoluer le règlement du PLU sur un certain nombre de points.

Pour ce faire, la volonté communale est :

- de préciser à l’article 6 des dispositions générales, la règle relative aux lotissements et aux permis valant division foncière.
- de modifier l’article 6 du règlement de la zone UH, relatif à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- de modifier l’article 10 du règlement des zones UA, UH et N, relatif à la hauteur maximale des constructions.
- de modifier l’article 11 du règlement des zones UA, UH, 1AUG, 1AUv et A, relatif à l’aspect extérieur des constructions.

Afin de prendre en compte l’ensemble de ces points, une procédure de modification du PLU est donc nécessaire.

Cette modification porte donc sur :

- le règlement du PLU

Le dossier de modification N°4 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le règlement du PLU modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Au regard des dispositions de l’article 12 VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 selon lesquelles les dispositions de l’ordonnance du 23 septembre 2015 sont applicables aux Plans Locaux d’Urbanisme qui font l’objet d’une procédure d’élaboration ou de révision générale lorsqu’elle est prescrite après le 1^{er} janvier 2016, la procédure de modification sera menée selon la codification du code de l’urbanisme dans sa version antérieure à la date de l’entrée en vigueur de l’ordonnance du 23 septembre 2015 et de son décret d’application du 28 décembre 2015.

La présente modification du PLU ne change pas les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

A. Règle relative aux lotissements et aux permis valant division foncière (dérogation à l’article R151-21 du code de l’urbanisme)

A l’article 6 des dispositions générales du règlement, permettant de déroger à l’article R151-21 du code de l’urbanisme, les mots « un même terrain » sont remplacés par « une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës » afin d’être conformes à la rédaction de l’article R151-21 du code de l’urbanisme.

B. Modification de l’article 6 du règlement de la zone UH

La règle actuelle qui impose que les constructions à usage d’habitation doivent s’implanter à une distance minimale de 5 mètres de l’alignement des voies publiques et dans une limite de 30 m maximum de profondeur depuis l’alignement des voies publiques est modifiée de la façon suivante :

« ...En UHa, UHb, UHc et UHd :

1. Les constructions à usage d’habitation doivent s’implanter à une distance minimale de 5 mètres de l’alignement des voies...».

La règle limitant à 30 mètres maximum depuis l’alignement la profondeur d’implantation des constructions, avait été instaurée lors de la modification précédente N°3 du PLU.

A l’usage, il est apparu que l’application de cette règle rendait difficile voire impossible la réalisation de projets de construction d’habitat dans la zone UH dévolue à cela (plusieurs projets de construction de maisons ont été refusés en raison de leur non-conformité avec cette règle).

Ainsi, la suppression de cette règle de limitation de profondeur et le retour à la règle initiale établie lors de l’approbation du PLU permettra de faciliter la constructibilité en zone UH et de conforter le tissu urbain dans le respect des autres règles de la zone.

C. Modification de l’article 10 du règlement des zones UA, UH et N

La modification concerne la hauteur des extensions de constructions existantes.

Le règlement du PLU approuvé n’autorise l’extension des constructions existantes que dans la limite de la hauteur de la construction existante. La règle est modifiée de la façon suivante :

« Les extensions et surélévations des constructions existantes pourront atteindre les hauteurs autorisées par le présent article sans les dépasser ».

La volonté est de permettre une évolution plus souple des constructions existantes et de leur offrir une constructibilité plus importante dans la limite des hauteurs imposées par la règle applicable aux constructions nouvelles.

D. Modification de l’article 11 du règlement des zones UA, UH, 1AUG, 1AUv et A

Dans les zones UA, UH, 1AUG, 1AUv et A, il est ajouté les règles suivantes :

- « Les extensions sous forme de vérandas pourront avoir des toits mono-pente avec un degré de pente pouvant être inférieur à 35 ° ».
- « Les toitures des annexes peuvent être en aluminium, zinc ».

Dans la zone UA, il est précisé « hormis pour les vérandas » pour la règle relative aux matériaux de toiture.

La volonté est de laisser une plus grande latitude dans l’aspect extérieur des vérandas et des annexes et de faciliter leur réalisation tout en offrant une pluralité de matériaux.

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU n’étant pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU en matière de règlement, n’auront globalement pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2006.

Plus précisément, pour ces évolutions règlementaires, il s’agit d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d’application de la règle, à une mise en cohérence des règles entre zones ou à des modifications de règles pour offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l’environnement.

Les espaces naturels d’intérêt de la commune ne sont pas affectés par ces évolutions règlementaires et notamment la trame verte et bleue de la vallée de la Guesle, déjà préservée dans le PLU approuvé, et qui permet de maintenir et de renforcer la continuité écologique existant à proximité du tissu urbain de la vallée.

Incidence NATURA 2000

La zone NATURA 2000 la plus proche des zones urbanisées de la commune est située entre 2 et 5 km et fait partie du périmètre du site Natura 2000 « Forêt de Rambouillet ».

On peut considérer l’absence d’incidence notable de la modification sur le site Natura 2000 dans la mesure où il s’agit de quelques évolutions règlementaires sans lien avec ce site et avec les espaces naturels d’intérêt de la commune.