



**DOSSIER DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SEPTEUIL**

ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

Éléments constitutifs du dossier :

Rappel de la procédure et de son cadre réglementaire	3
Exposé des motifs et notice explicative	5
Modification du règlement du PLU	6
Délibération du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2015: définition des modalités de mise à disposition du public	8
Annexes	10

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de SEPTEUIL menée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38 et L.153-40 et L. 153-45 et L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'Urbanisme**Article L.153-36, L.153-37, L.153-38 et L.153-40 :**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions des articles L.153-31 à L.153-35, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu à l'article L.153-8, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu à l'article L.153-8, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions des articles L. 153-45 et L.153-47, avant la mise à disposition du public du projet.

Article L.153-45 et L.153-47 :

I.-En dehors des cas mentionnés aux articles L.153-41, L.153-42, L.153-43 et R.153-8, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues aux articles L.151-20, L.151-28 et L.151-29 ainsi qu'aux articles L.151-28, L. 151.29, L.153-46, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu aux articles L.153-8, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 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 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.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels... ;
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

En dehors des cas mentionnés aux articles L.153-41, L.153-42, L.153-43 et R.153-8, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 ainsi qu'aux articles L.151-29 et L.153-46, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle ;
- augmentation inférieure à 20 % du CES, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes ;
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social) ;
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique ;
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

Dans le cas d'un PLU communal, la modification est engagée à l'initiative du Maire, le Conseil municipal se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est prévue par le code de l'urbanisme :

- le projet de modification du règlement
- l'exposé des motifs,
- le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

La modification est adoptée par délibération du Conseil municipal après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité.

Le présent projet de modification vise à modifier les règles de constructibilité de la zone UH du Plan Local d'Urbanisme, afin d'assouplir les règles de constructibilités de logements sociaux dans la zone.

En effet, un projet porté par la commune, la CCPH, l'EPFY et LOGEMENT FRANCILIEN portant sur la construction de logements sociaux ne peut aboutir du fait des règles restrictives de la zone.

EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE EXPLICATIVE
--

La commune de Septeuil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 octobre 2008.

La commune de Septeuil en partenariat avec la CCPH souhaite depuis plusieurs années développer son parc de logements sociaux. En l'occurrence, le terrain situé Route de Saint Corentin à Septeuil parcelles ZB 63, 64, 65 et 66, a été dédié à la réalisation d'une opération de logements sociaux. (cf : annexe 1-Plan cadastral)

Le projet relatif à cette emprise foncière fait l'objet depuis plusieurs années d'études et de discussions entre la CCPH (communauté de communes du pays Houdanais) et l'EPFY (Etablissement Public Foncier des Yvelines) qui portait le terrain, dans la perspective d'y construire environ 26 logements locatifs sociaux.

Au terme de la durée de portage du terrain par l'EPFY, la CCPH a racheté ledit foncier, conformément aux engagements conventionnels pris entre eux.

A ce jour, le terrain est propriété de la CCPH qui n'a pas vocation à le conserver.

Aussi, si la commune de Septeuil et la CCPH sont plutôt favorables au projet défini par l'architecte du bailleur social retenu pour l'opération, LOGEMENT FRANCILIEN, il convient désormais de permettre la réalisation de l'opération, notamment au travers de l'évolution du document d'urbanisme en vigueur.

En effet, le terrain est situé pour partie en zone UH et en zone N du PLU. Le projet de construction porte sur la portion de terrain située en zone UH alors que l'accès et les jardins seront situés en zone N. (cf : annexe 2 -extrait du plan de zonage) non constructible. Ainsi, il a été envisagé par les partenaires engagés autour de ce projet de construire en plus du programme collectif, également plusieurs pavillons sur le tènement foncier concerné.

Le présent projet de modification simplifiée de l'article UH10 vise à majorer les possibilités de construction du programme de logements locatifs sociaux tel que défini ci-dessus, en zone UH dans les limites fixées par l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Ainsi les règles de gabarits fixées à l'article UH 10 permettront d'augmenter le projet d'un étage pour le logement à dominante sociale et une exception à la règle d'implantation dans la bande de 40 m par rapport à l'alignement sera accordée à ces types de programmes (article UH 6).

La bande d'implantation de 40m ne correspond pas à une logique urbanistique en raison de la présence de nombreuses habitations déjà existantes qui ne respectent pas cette règle. La zone est déjà majoritairement construite.

La commune n'a pas l'intention de modifier la zone N boisée en fond de parcelle. La nouvelle règle aura comme incidence de dégager une emprise constructible résiduelle de 2.279m².

En revanche toutes les autres règles restent applicables comme les limites séparatives, l'emprise au sol (au maximum de 30%) et la hauteur des maisons individuelles, les espaces verts devront toujours représenter au minimum 30% de la parcelle.

Cette modification suit les recommandations de la loi SRU et du Grenelle II en densifiant l'existant. De plus, elle anticipe la révision globale du PLU sur la commune

MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU

Le règlement graphique n'est pas modifié.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UH 6 – Version en vigueur	Article UH 6 – Version modifiée
<p>1) Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement et seront comprises dans une bande inférieure ou égale à 40m de l'alignement.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies et bordés par une des voies désignées ci-après, le recul sur ces voies sera de 5m minimum : Sente Rurale n°102, Sente des Jaglais, Chemin Rural n°30, Rue du Cimetière, Rue de la Sablonnière et Chemin de Derrière les Murs.</p> <p>2) Les règles susvisées ne seront pas applicables en cas d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.</p> <p>3) Toutefois les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent au plan de zonage.</p>	<p>1) Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies et bordés par une des voies désignées ci-après, le recul sur ces voies sera de 5m minimum : Sente Rurale n°102, Sente des Jaglais, Chemin Rural n°30, Rue du Cimetière, Rue de la Sablonnière et Chemin de Derrière les Murs.</p> <p>2) Les règles susvisées ne seront pas applicables en cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article UH 10 : Hauteur maximum des constructions

Article UH 10 – Version en vigueur	Article UH 10 – Version modifiée
<p>La hauteur des constructions sera égale soit à R+1 sans comble, soit à R+C.</p> <p>En cas de terrain en pente (définition en annexe) la cote du rez de chaussée ne devra pas excéder 1,00m par rapport au terrain naturel avant travaux. Sur terrain plat, cette cote n'excédera pas 0,40m par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est-à-dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume bâti existant.</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4m.</p>	<p>La hauteur des constructions sera égale soit à R+1 sans comble, soit à R+C.</p> <p>Les programmes de logements collectifs à dominante sociale pourront atteindre une hauteur maximale de R+2 sans combles ou R+1+C.</p> <p>En cas de terrain en pente (définition en annexe) la cote du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,00m par rapport au terrain naturel avant travaux. Sur terrain plat, cette cote n'excédera pas 0,40m par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est-à-dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume bâti existant.</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4m.</p>

DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



L'an deux mille quinze, le 05 novembre, à 20 heures 30, le Conseil Municipal de Septeuil, légalement convoqué, s'est assemblé en mairie, sous la présidence de Monsieur Dominique RIVIERE, Maire.

<u>Nombre de Conseillers en exercice :</u>	19	<u>Date de la Convocation :</u>	23 octobre 2015
<u>Nombre de présents :</u>	18	<u>Date de l'affichage :</u>	23 octobre 2015
<u>Nombre de votants :</u>	19		

Sont présents : Pierre BAILLEUX, Didier DUJARDIN, Francine ENKLAAR, Laëtitia FOURNIER, Coralie FRAGOT, Yves GOUËBAULT, Pascale GUILBAUD, Jacques LAPORTERIE, Bérénice LUCHIER, Philippe OZILLOU, Sophie POLLET, Dominique RIVIERE, Julien RIVIERE, Michèle ROUFFIGNAC, Yannick TÉNÉSI, Valérie TETART, Damiens TUALLE, Olivier VAN DER WOERD.

A donné pouvoir : Inmaculada HUSSON à Dominique RIVIERE

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil municipal : Damiens TUALLE ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code la séance a été publique.

à l'article L.2121-18 du même code la séance a été publique.

Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.
Ces formalités remplies,

2015-90 MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
2.1 DE SEPTEUIL ET MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER
DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
(ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°2015-34 DU 26 MARS 2015)

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.127-1,

Vu la délibération du 25 octobre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Considérant le projet de construction de logements sociaux sur un terrain situé Route de Saint Corentin à Septeuil localisé en partie en zone N et en zone UH,

Considérant que le règlement d'urbanisme des zones N et UH en vigueur ne permet pas de concrétiser ce projet initié par la CCPH,

<p>Accusé de réception en préfecture 078-217805910-20151105-DEL15_90-DE Date de télétransmission : 06/11/2015 Date de réception préfecture : 06/11/2015</p>

Monsieur le Maire présente les dispositions des articles L. 123-13-1 et 3 du Code de l'Urbanisme, relatifs à la procédure de modification simplifiée des PLU.

Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PLU et dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance. Elle ne majore pas de 20 % les droits à construire, ne réduit pas les possibilités de construire, ni ne réduit les surfaces d'une zone AU.

Monsieur le Maire rappelle les dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme qui précise que la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre également dans le cas d'une augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social.

Monsieur le Maire expose qu'il convient dès lors de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme afin de permettre au projet précité d'aboutir, et de faciliter de manière générale la création de logements sociaux en zone UH.

Ainsi, la modification simplifiée portera sur l'intégration de dispositions particulières applicables aux logements sociaux pour les articles UH6 et UH10.

Cette modification peut être effectuée par délibération du Conseil Municipal après une mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public, durant une durée d'au moins un mois.

Il appartient au Conseil municipal de préciser les modalités de cette mise à disposition

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, des membres présents et représentés,

DECIDE d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU, portant les articles UH6 et UH10, conformément aux dispositions de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme.

- Un dossier comprenant une notice explicative, les avis des personnes publiques associées et les modifications apportées au PLU sera mis à disposition du public, à l'accueil de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Mairie, pendant un mois.
- Un registre sera mis à la disposition du public qui pourra consigner ses observations, en Mairie.
- Une notification de cette procédure sera effectuée sur le site internet de la Mairie, dans un journal d'annonces légales et dans le bulletin d'information communal.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toute convention de service concernant la modification simplifiée du PLU.

DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget communal 2015, Chapitre 20 opération 10001 article 202.

CHARGE le Maire et la secrétaire générale de l'exécution et la publication de cette décision.

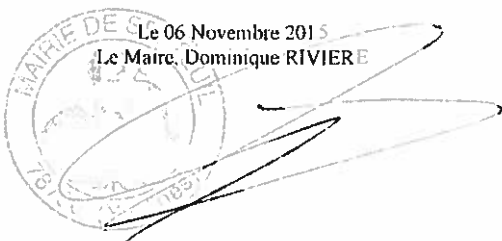
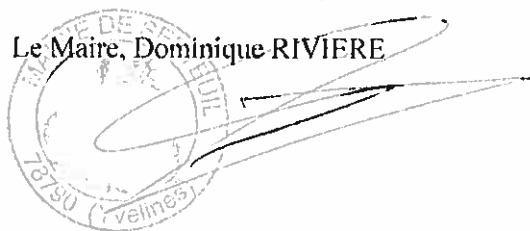
Septeuil, le 06 novembre 2015

Pour extrait conforme, Au registre des délibérations,

Le Maire, Dominique RIVIERE

En vertu de l'article L 213-1 du C.G.C.T.,
le Maire certifie le caractère exécutoire de
la présente délibération, qui a été transmise
en Sous-Préfecture de Mantes la Jolie et
affichée le :

Le 06 Novembre 2015
Le Maire, Dominique RIVIERE



Accusé de réception en préfecture
078-217805910-20151105-DEL15_90-DE
Date de télétransmission : 06/11/2015
Date de réception préfecture : 06/11/2015

ANNEXES

Annexe 1 :

Plan Cadastral

Annexe 2 :

Extrait du plan de zonage

Annexe 3 :

Plan Cadastral – Schéma bande constructible

Annexe 4 :

Visuel du projet

Département :
YVELINES

Commune :
SEPTEUIL

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 20/03/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

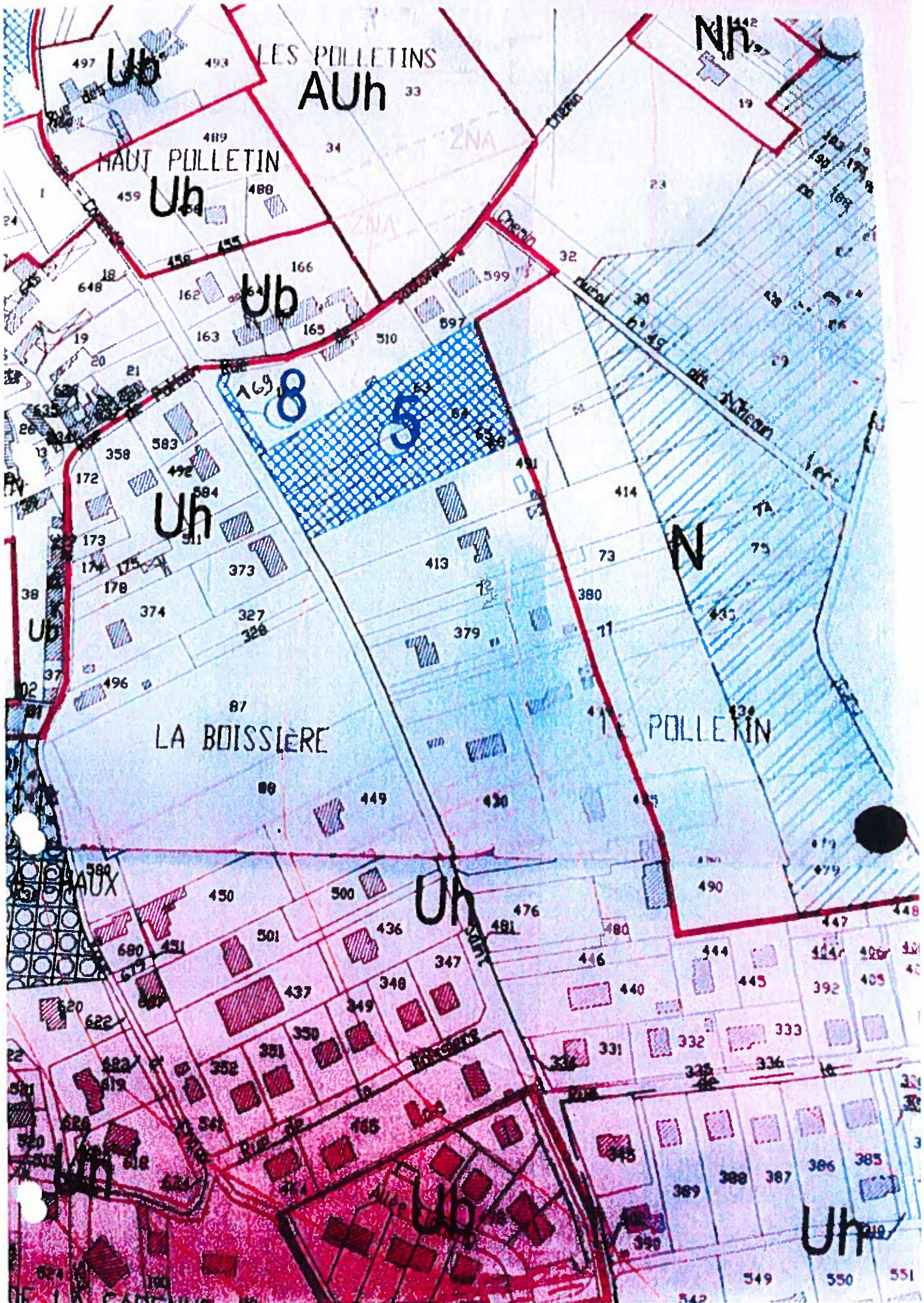
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
VERSAILLES - Accueil et délivrance de
documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h-
13h30/16h sauf le mercredi de 8h30/12h
78015
78015 VERSAILLES CEDEX
tél. 01.30.97.44.52 -fax 01.30.97.45.76
cdif.versailles@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





LES POLLETINS
AUh 33

Nh

HAUT POLLETIN
Uh

Uu

Uh

8

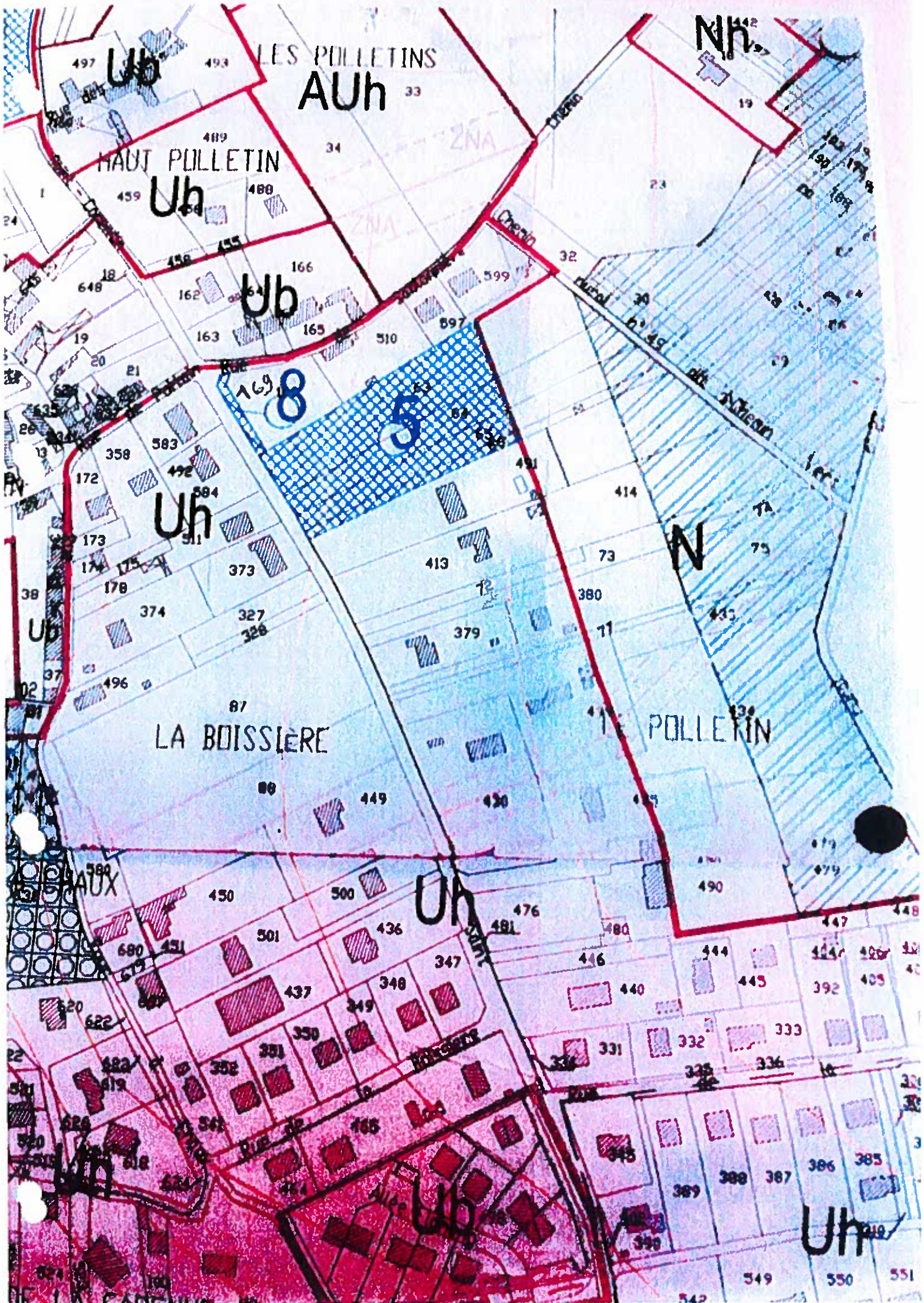
N

LA BOISSIERE

1er POLLETIN

Uu

Uh



Département
YVELINES

Commune
SEPTTEUIL

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500


Date d'édition : 20/03/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

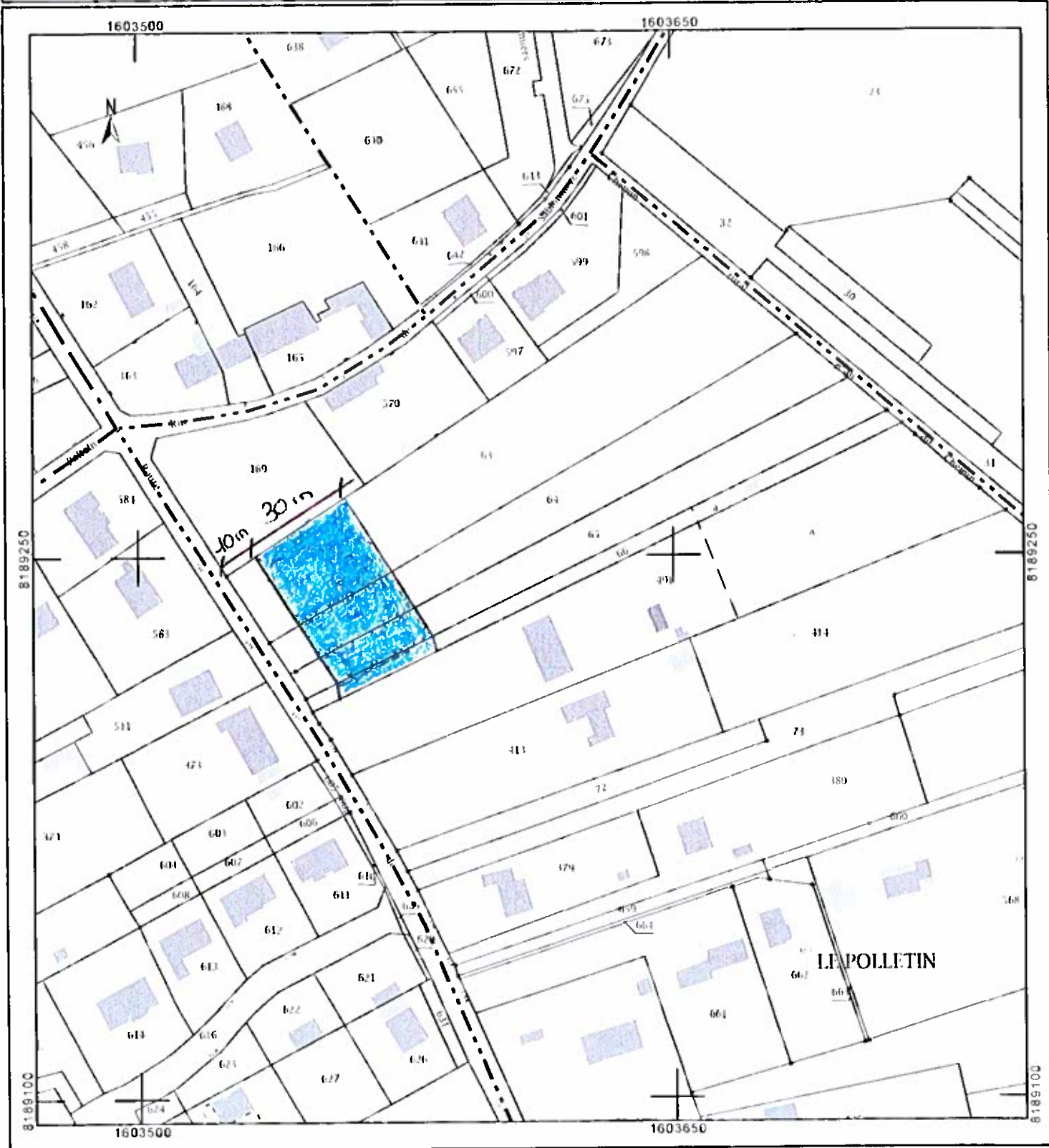
Schéma bande constructible
Annexe 3

 bande de constructibilité U1G.

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
VERSAILLES - Accueil et délivrance de
documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h-
13h30/16h sauf le mercredi de 8h30/12h
78015
78015 VERSAILLES CEDEX
tél 01 30 97 44 52 - fax 01 30 97 45 76
cdf.versailles@dgtip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



Département :
YVELINES

Commune :
SEPTUIL

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/03/2013
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2012 Ministère de l'Économie et des Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION



Logement Français
Service Logement Financier

mai 2015

échelle 1-1000^e



Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des Impôts foncier suivant :
VERSAILLES PTGC
Accueil et délivrance de documents lundi au
vendredi 8h30/12h00-13h30/16h00 78015
78015 VERSAILLES CEDEX
tél. 01.30.97.44.52 - fax 01.30.97.45.78
cdif.versailles@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

étude de capacité
Ville de Septeuil

