



**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.123-13-1 et L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L123-13-1 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, 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 au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, 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 au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Article L123-13-3 :

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, 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 aux I et III de l'article L. 121-4 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 à l'article L 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L 123-1-11 ainsi qu'aux articles L 127-1, L 128-1 et L 128-2, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée (art. L 123-13-3).

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

- rectification d'une erreur matérielle (L 123-13-3) ;
- augmentation inférieure à 20 % du CES, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L 123-1-11) ;
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L 127-1) ;
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L 128-1 et 2) ;
- 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 25 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.

D'un point de vue économique, l'équilibre de l'opération est atteint en fonction du prix d'acquisition du foncier et du nombre de logements projetés. Ainsi, il a été envisagé par les partenaires engagés autour de ce projet de construire en plus du programme collectif, également 3 ou 4 pavillons sur le tènement foncier concerné.

Or, les dispositions de la zone UH du PLU ne permettent pas de voir aboutir le projet de construction tel qu'envisagé puisque, l'article UH 6 limite la constructibilité des terrains en imposant une bande de 40 m depuis l'alignement et une implantation des futurs bâtiments à plus 10m de celui-ci. L'article UH 6 limite donc de manière significative les possibilités de constructibilité du terrain qui mesure plus de 150 mètres de longueur (cf. annexe 3 plan cadastral-bande constructible). Par ailleurs les gabarits de construction sont limités par l'article UH 10 à R+1 ou à R+C.

Le présent projet de modification simplifiée, 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 127-1 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).

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 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 :</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. - de projet de construction à dominante sociale. <p>3) Toutefois les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent au plan de zonage.</p>

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>

ANNEXES

Annexe 1 :

Plan Cadastral

Annexe 2 :

Extrait du plan de zonage

Annexe 3 :

Plan Cadastral – Schéma bande constructible