

Département de l'Essonne (91)

**Commune de
Les Molières**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



1. NOTICE EXPLICATIVE

Projet



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

27/03/2014

Le Maire :

Yves WBRANESKI

TABLE DES MATIERES

1..... INTRODUCTION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE	3
2..... OBJET DE LA MODIFICATION	5
3..... EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLUERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
3.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	6
3.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE : PERIMETRE D'EPP AU NORD DU BOIS DE LA COCQUETIERE.....	8

1. INTRODUCTION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune des Molières est le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24/06/2013 suivi d'une délibération en date 23/09/2013 (prise en compte des remarques du contrôle de légalité suite à l'approbation du Plan Local du d'Urbanisme).

La commune envisage une procédure afin de procéder à la rectification d'erreurs matérielles constatée sur le document du PLU approuvé.

> Champ d'application légal de la modification simplifiée

Il existe de nombreuses procédures d'évolution du PLU dont la complexité varie avec l'importance des changements qu'elles permettent d'apporter au document. Au regard des évolutions à apporter au PLU, la commune est amenée à mettre en œuvre une procédure entrant dans le champ de la modification simplifiée.

La **procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU)** est définie à l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme (ordonnance du 5 janvier 2012) qui dispose :

« 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.

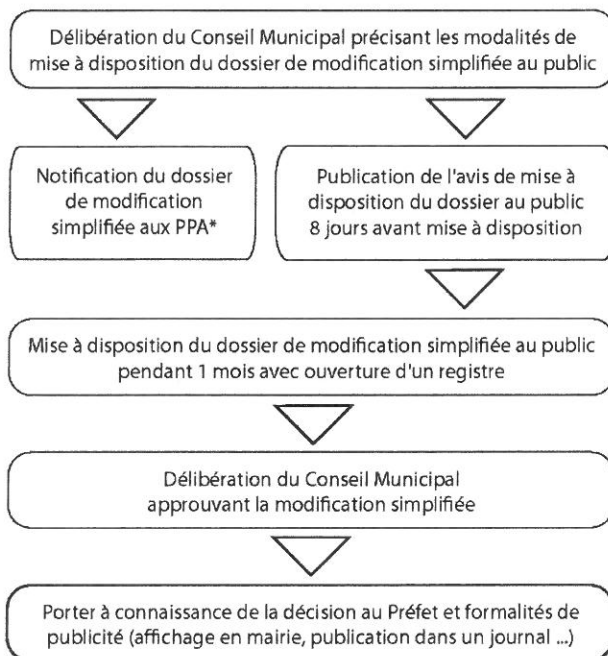
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

> Rappel de la procédure de modification simplifiée

C'est donc sur le fondement de ces dispositions que le Conseil municipal de la commune des Molières a décidé, par délibération du 17 mars 2014 du lancement d'une procédure de révision simplifiée pour rectification d'erreurs matérielles et présentant les modalités suivantes :

- Information de la mise à disposition du dossier :
 - Un avis publié dans la presse
 - Un affichage sur les panneaux municipaux

- Un avis sur le site internet de la commune
- Consultation du dossier :
 - Mise à disposition du public du 28/04/2014 au 31/05/2014, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture
 - Mise en ligne du dossier de modification simplifiée sur le site internet



La procédure choisie pour rectifier deux erreurs matérielles constatées respectivement dans le règlement d'une part et ses document graphiques d'autre part, est conforme à l'article L123-13 du code de l'urbanisme dans le sens où elle n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PADD et n'a pas pour effet de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

2. OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DES MOTIFS

La présente modification a pour objet :

- La rectification d'erreurs matérielles apparues au document graphique (plan de zonage) du règlement
- La rectification d'erreurs matérielles apparues dans le règlement
- **Concernant le règlement :**

Lors de l'élaboration du PLU, il a été décidé de créer un secteur Aa (zone agricole).

Ce secteur Aa apparaît sur les documents graphiques du règlement, à savoir le plan général (pièce 5.1) et les plans bourg ouest (pièce 5.2) et bourg est (pièce 5.3).

Ce secteur Aa correspond à la traduction réglementaire de l'objectif du PADD, *maintenir l'identité de la commune en préservant ses richesses bâties et naturelles*, dans lequel est inscrit :

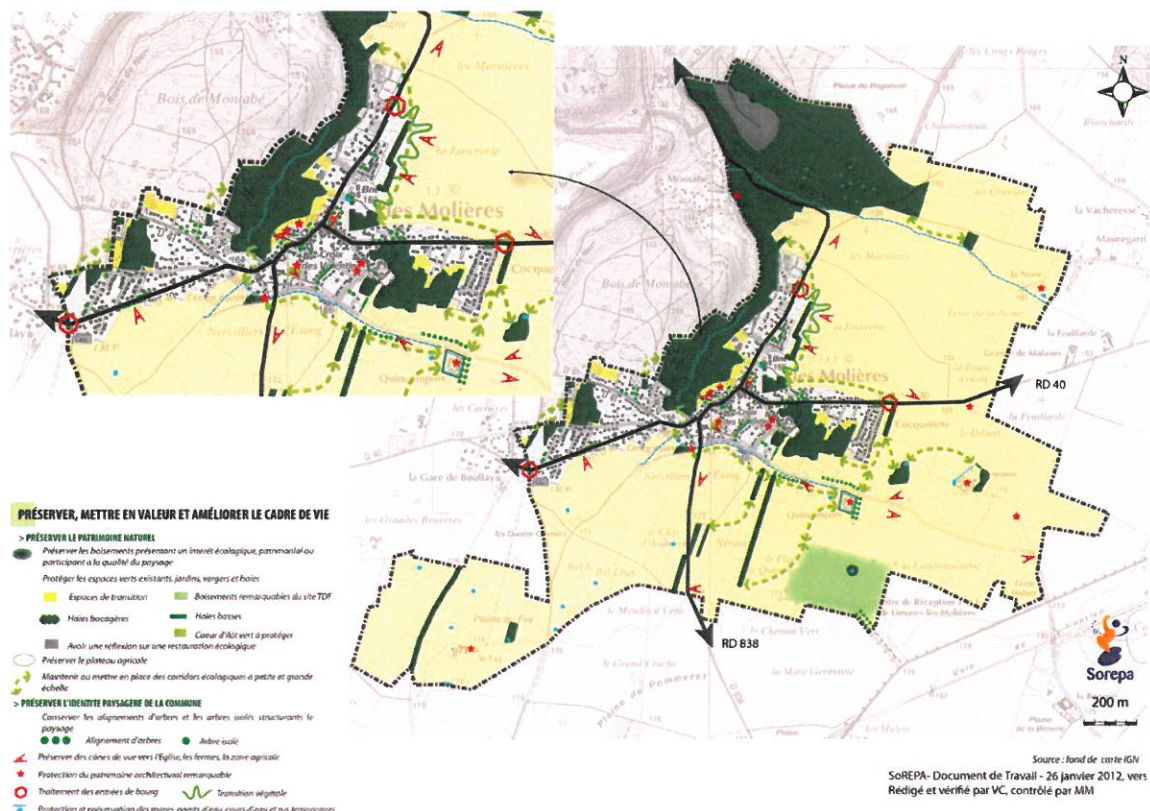
« > Préserver les vues remarquables

- Maintenir des cônes de vue :

- o vers le plateau agricole (depuis la RD 40)
- o vers le bourg (depuis la RD 40 et la RD 838)
- o vers les fermes isolées depuis le GR 11
- o vers l'ancien site TDF depuis la route de Limours et depuis l'est».

Ces cônes de vue sont identifiés dans la carte n°1 du PADD Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie.

Extrait du PADD du PLU des Molières : objectif 1



Extrait du rapport de présentation relatif aux choix et justifications du PADD

« Objectif 1 : Équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels

1.1 Un cadre de vie préservé

(...)

Des **cônes de vue remarquables** depuis et vers le plateau agricole à préserver ont également été inscrits sur le schéma du PADD afin de préserver ce plateau de l'impact d'une construction, ce qui permet ainsi de disposer de vues dégagées vers le bourg en venant du Sud tel qu'inscrit au SCOT. »

L'objectif est donc d'éviter toute construction dans le secteur Aa. Or, si ce secteur existe sur les documents graphiques (plan de zonage) du règlement, il n'est pas mentionné dans le règlement. Il s'agit donc de corriger le règlement :

- Ajout du secteur Aa dans les dispositions générales
- L'ajout d'une règle en secteur Aa, à l'article 1 de la zone A du règlement

- Concernant l'espace paysager protégé au nord du bois de la Cocquetière :

Lors de l'élaboration du PLU des fonds de jardins de particuliers font l'objet d'une protection au titre des Espaces Paysagers à Protéger (EPP), en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, afin de préserver le caractère de ces lisières du bois.

Une bande homogène d'une largeur égale de 20 mètres a ainsi été inscrite afin de faciliter la lisibilité du périmètre de protection sur ce secteur. Or, cette bande de 20 mètres n'est pas représentée de manière homogène sur le document graphique.

Le présent dossier vise donc à apporter une modification sur le document graphique du tracé de l'EPP situé au nord du bois de la Cocquetière, en zone UB au PLU en vigueur.

2.1. Modifications apportées au règlement

Ne sont repris ici que les articles faisant l'objet de compléments et modifications.

Le règlement est complété dans les parties suivantes :

- PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Avant la révision

Extrait du règlement

- «Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont :

La zone agricole :

- la zone A référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures, à l'élevage et aux constructions à vocation agricole. »

Après la révision

Extrait du règlement

- «Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont :

La zone agricole :

- la zone A référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures, à l'élevage et aux constructions à vocation agricole.

Elle comprend un secteur :

Aa, correspondant à une zone agricole à protéger en raison de la qualité paysagère du site. »

- PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Avant la révision

Extrait du règlement

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone A :

- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.
- toute construction dans la bande inconstructible de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares inscrite au plan de zonage.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » :

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

Après la révision

Extrait du règlement

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone A :

- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.
- toute construction dans la bande inconstructible de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares inscrite au plan de zonage.

Dans le secteur Aa :

- **toute construction est interdite.**

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » :

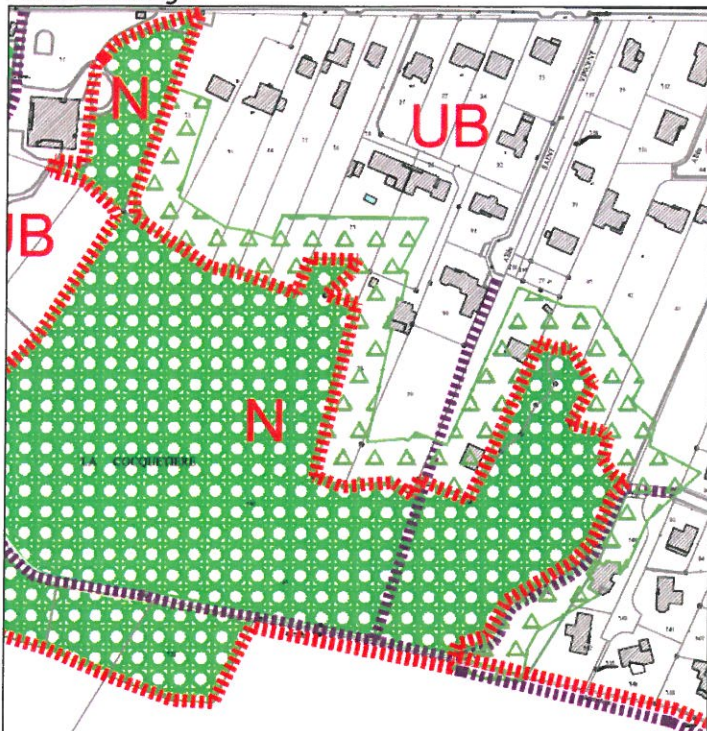
Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

2.2. Modifications apportées au zonage : périmètre d'EPP au nord du bois de la Cocquetière

Avant la révision

Extrait du zonage



Après la révision

Extrait du zonage

