



# Plan Local d'Urbanisme PLU

## Modification n°1

# Notice de présentation des modifications apportées et justifications

FRÉMAINVILLE

Arrêt : 9 avril 2019

Enquête publique : 14 octobre au 19 novembre 2019

Approbation : 5 février 2020

Modification n°1 :





## TABLE DES MATIERES

<b>Table des matières</b> .....	<b>3</b>
<b>La procédure de modification simplifiée du PLU</b> .....	<b>5</b>
1. Le contexte juridique de la modification simplifiée .....	5
2. Présentation des étapes de la procédure .....	6
<b>Les modifications apportées au PLU de Frémainville et leurs justifications</b> .....	<b>9</b>
1. La modification du règlement de la zone naturelle.....	9



# LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

## 1. Le contexte juridique de la modification simplifiée

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié sur décision du Maire si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique) ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Rappels du Code de l'Urbanisme :

- Arti. L.151-28 :

« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à

*l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :*

*1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;*

*2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*

*3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;*

*4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »*

- Art. L.153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification engagée peut revêtir une forme simplifiée comme le prévoit l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

La modification du PLU de Frémainville s'inscrit dans ce cadre de la procédure dite de « modification simplifiée » étant donné que les modifications envisagées portent uniquement sur le règlement du PLU et le fait d'autoriser sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone naturelle (N).

## 2. Présentation des étapes de la procédure

### 2.1 La consultation des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. [...] ».

### 2.2 La mise à disposition du public

En application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. [...] »

Le Maire décide des modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée. Un arrêté de mise à disposition du public est pris par le Maire pour préciser :

1. L'objet de la mise à disposition, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieur à 30 jours ni ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre joint au dossier.

### **2.3 La prise en compte des avis avant approbation par le Conseil municipal**

Comme le précise l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

### **2.4 La mise en application du PLU modifié**

Comme le prévoit l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme : « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »





# LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE FREMAINVILLE ET LEURS JUSTIFICATIONS

## 1. La modification du règlement de la zone naturelle

### 1.1 L'objectif de la modification

La municipalité de Frémainville souhaite rendre possible l'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile sur son territoire. Un projet de ce type est envisagé sur un terrain situé en zone naturelle (N) du Plan Local d'Urbanisme (parcelle A0163). Or, le règlement de la zone N du PLU approuvé le 5 février 2020 interdit les constructions et installations intégrant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », empêchant ainsi la réalisation du projet sur le secteur envisagé.

### 1.2 La modification du règlement du PLU

La modification du PLU porte ainsi sur le règlement (écrit et graphique) du Plan Local d'Urbanisme.

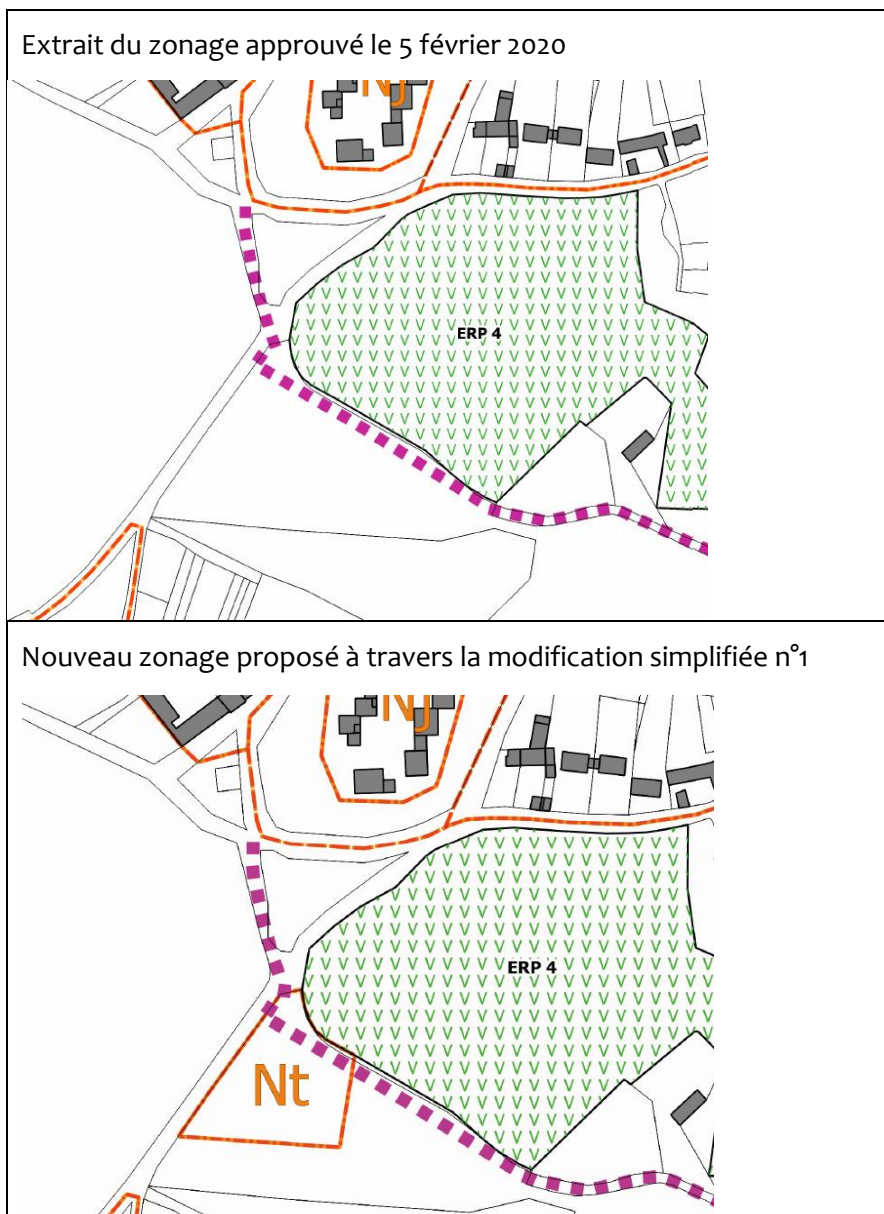
Une zone Nt est créée sur une partie de la parcelle A0163 concernée par le projet d'implantation d'antenne. Ce nouveau zonage remplace ainsi le précédent classement en zone naturelle (N). Les modifications suivantes sont apportées aux plans n°1 et 2 du règlement graphique du PLU :

Extrait du zonage approuvé le 5 février 2020



Nouveau zonage proposé à travers la modification simplifiée n°1





La parcelle A0163 demeure pour autant classée zone naturelle, avec un sous-secteur (Nt) dont la vocation est uniquement d'autoriser l'implantation d'une antenne relais de télécommunications. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », répondant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », est ainsi autorisée en zone Nt, sous conditions précisées à travers le point 1.2 du règlement de la zone naturelle. Cette sous-destination est la seule autorisée par le règlement du PLU en zone Nt. Les autres sous-destinations sont donc toutes interdites dans cette zone, de façon à garantir la stricte préservation du caractère naturel, en dehors de la seule possibilité d'implantation de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Comme indiqué précédemment, l'autorisation de cette sous-destination se fait par ailleurs sous conditions. Celles-ci sont exposées à travers le second point des règles générales du 1.2 *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*, à savoir :

« Les constructions autorisées sous conditions sont acceptées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

L'objet de la modification du règlement du PLU respecte ainsi le Code de l'Urbanisme et le 1° de l'article L.151-11 :

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont



*implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; [...] ».*



**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE