PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# Morancez

## 6e modification du plan local d'urbanisme

## NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 2004
1re révision simplifiée approuvée le 30 novembre 2006
1re modification approuvée le 30 novembre 2006
2e modification approuvée le 7 octobre 2010
3e modification approuvée le 27 mai 2013
2e révision approuvée le 27 mai 2013
4e modification approuvée le 15 décembre 2014
5e modification approuvée le 27 juin 2017

6e modification engagée le 9 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
XXX 2021
approuvant la 6e modification du Plu de la commune de Morancez

Le maire, Gérard Besnard

Date : **18 septembre 2021**
Phase : **Notification aux services**

N° de pièce : **1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

# Table des matières


1/ ÉLÉMENTS MODIFIÉS 3

Au règlement 4

Augmentation de la hauteur maximum des constructions en zone Ux 4

Au plan de zonage 5

Rectification d'une erreur matérielle 6

Passage des boisements en arrière de la mairie de Uc à N 7

Transformation en espaces boisés classés, d'espaces boisés repérés au titre de l'ancien article L151-23 du code de l'urbanisme 8

Passage d'une zone AUa en Ub 9

Ajustement de la limite entre la zone Ua et les zones AU et Ub 10

Transformation d'une zone AUx en Ux 11

2/ COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 12

Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale 13

3/ INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ SUR L'ENVIRONNEMENT 14

Incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement 15

Sur les trames vertes et bleues 15

Sur les secteurs protégés 16

Sur les espaces agricoles 17

Sur le paysage 17

Sur les risques naturels et technologiques 17

Sur les flux de véhicules 17

Sur qualité de l'air 17

Sur qualité de l'eau 17

Sur la gestion des déchets 17

# 1/ ÉLÉMENTS MODIFIÉS

# Au règlement

## Autorisation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

### Description de la modification

**Article Ux 2  Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec les autres occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

### Justifications

En complément des services et équipements existant (centre de dialyse par exemple...) dans cette zone multifonctionnelle; la collectivité souhaite construire une salle multisport.
Bien que ce type de constructions ne soient pas interdites, donc autorisées, pour plus de clarté, elles sont maintenant clairement autorisées.

# Augmentation de la hauteur maximum des constructions en zone Ux

## Description de la modification

**Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Constructions à usage d'activités : leur hauteur maximum ~~mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m~~ ne doit pas dépasser 8 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

## Justifications

Une entreprise de paysage souhaite s'implanter dans la zone d'activité. les contraintes d'exploitation du futur bâtiment nécessite une hauteur de 8m

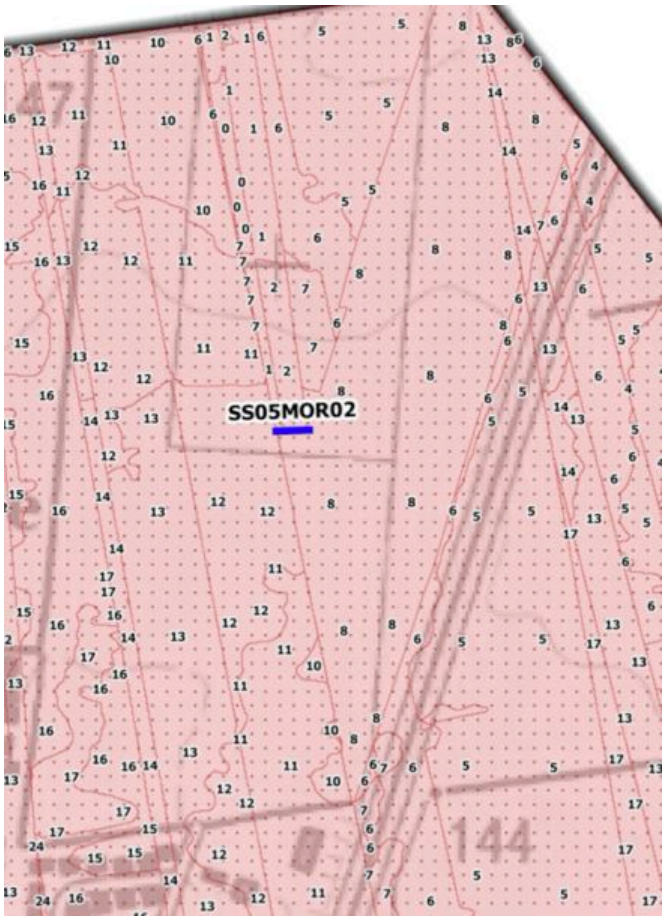
La zone Ux est concernée par la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant les vues sur la cathédrale de Chartres.

Elle détermine les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères qui sont applicables pour préserver les vues sur la cathédrale.

Dans le secteur concerné, le Plu autorise une hauteur maximum à l'égout du toit de 6m alors que la directive autorise 8m hors tout.

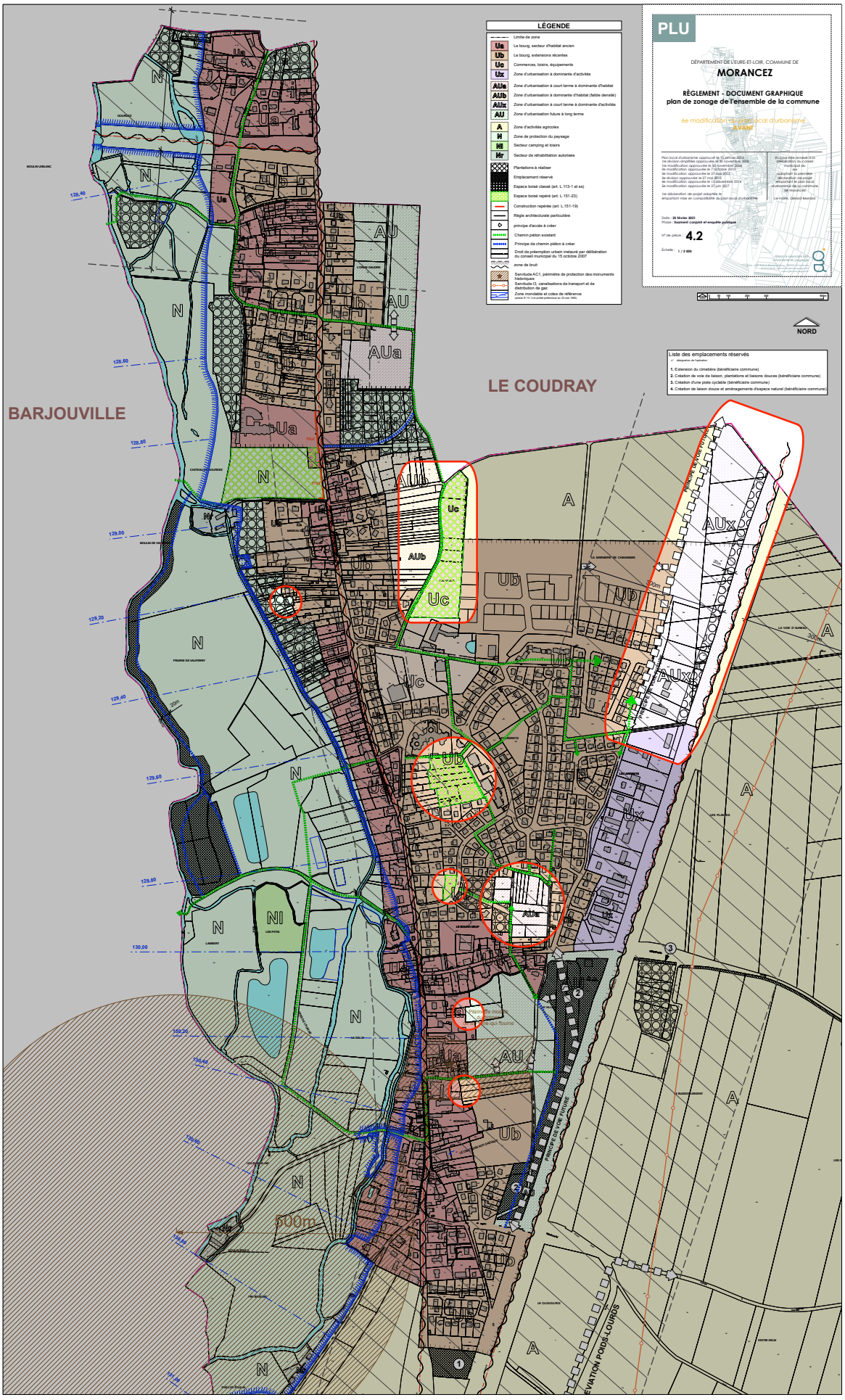
La présente modification permet d'assouplir les prescriptions relatives à la hauteur des bâtiments pour :

- accueillir un projet d'activité économique locale intervenant sur l'agglomération chartraine et plus largement dans le département ;
- d'anticiper la future directive paysagère en mettant à jour le règlement en fonction.



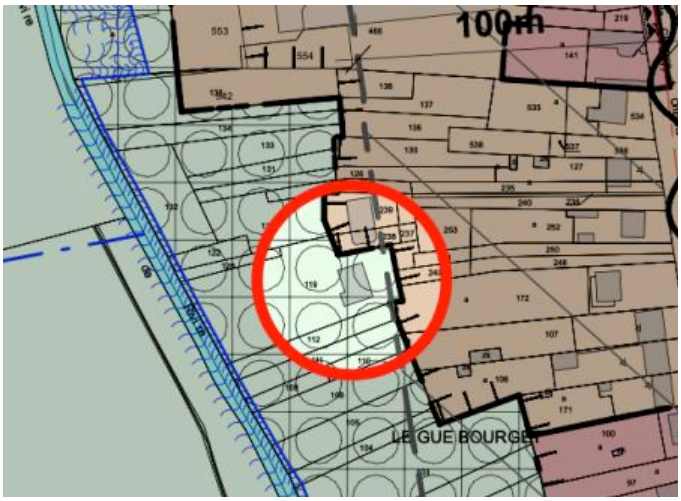

Extrait du document graphique de la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant les vues sur cathédrale de Chartres sur le secteur concerné

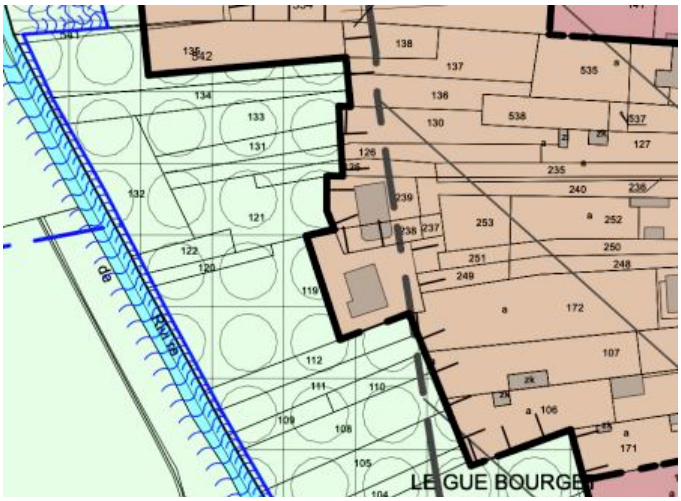
# Au plan de zonage



# Rectification d'une erreur matérielle

## Description de la modification




Passage d'une partie de zone N en zone Ub.
Suppression de la trame espace boisé classé sur l'emprise concernée.

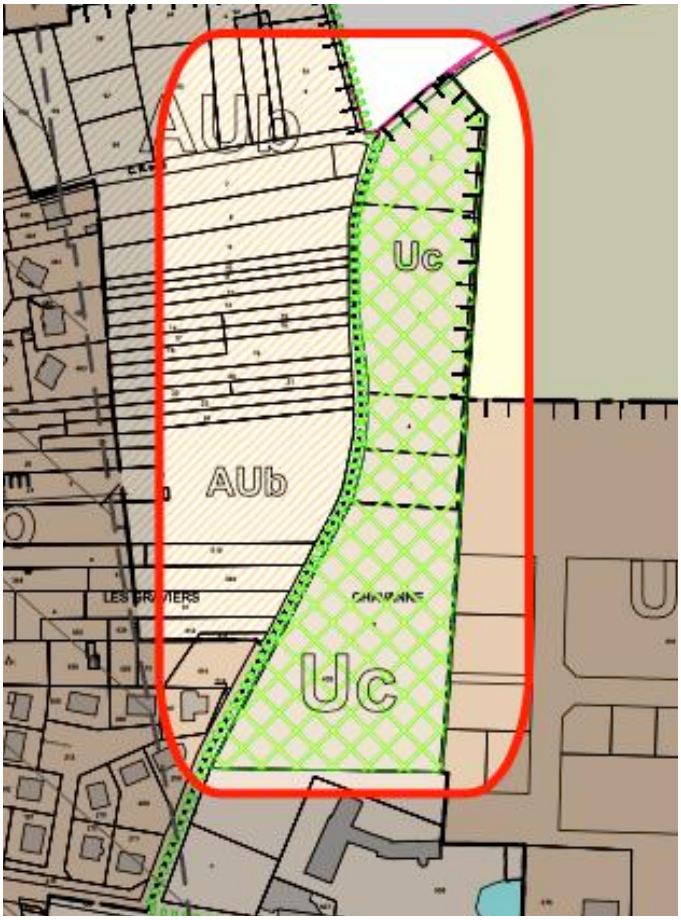
## Justifications

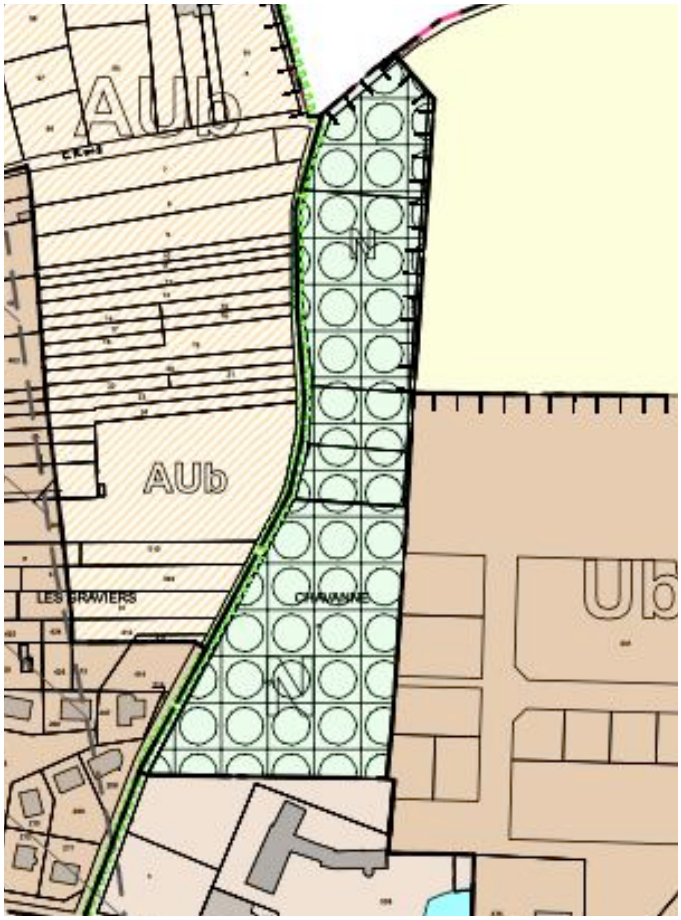
La photo aérienne ci-contre date de 2002, avant approbation de l'élaboration du Plu . Elle indique clairement l'existence de l'habitation concernée. Ainsi lors de l'élaboration du Plu en 2004, cette habitation a été intégrée par erreur en zone N et couverte par une trame espace boisé classé.
Cette erreur matérielle est rectifiée en incluant l'habitation concernée en zone Ub, au même titre que l'ensemble des habitations voisines, et en supprimant la partie d'espace boisé classé correspondante.

Photo aérienne de 2002, extraite du géoportail
https://remonterletemps.ign.fr/telecharger?x=1.488882&y=48.407308&z=15&layer=GEOGRAPHICALGRIDSYSTEMS.MAPS.SCAN-EXPRESS.STANDARD&demat=DEMAT.PVA$GEOPORTAIL:DEMAT;PHOTOS&missionId=missions.4982239

# Passage des boisements en arrière de la mairie de Uc à N

## Description de la modification




Passage de la zone UC à la zone N.
Transformation du repérage des boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en espace boisé classé.

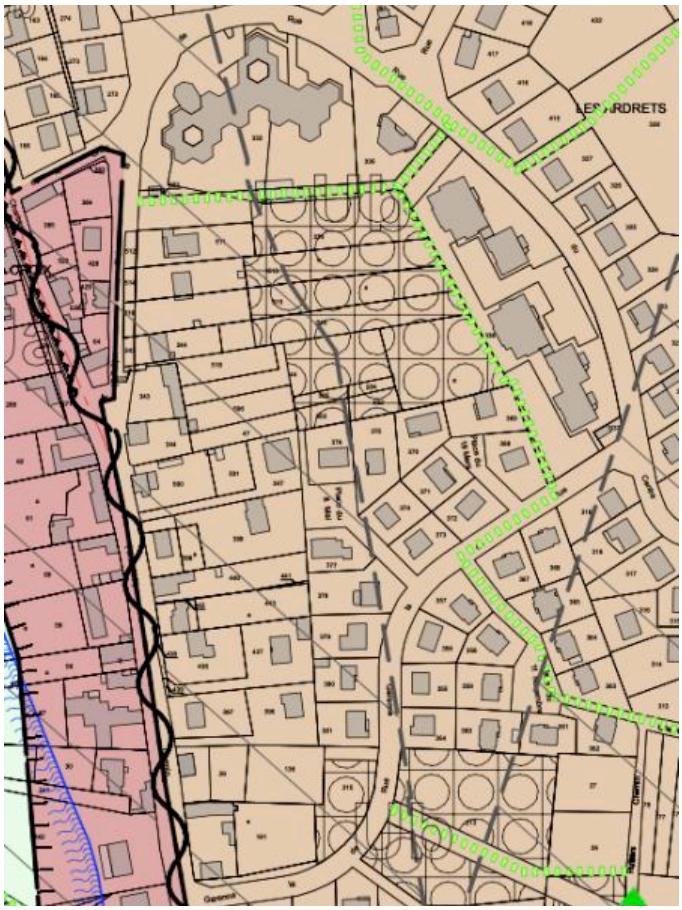
## Justifications

La photo aérienne ci-contre atteste de la nature boisée de ces espaces.

La commune souhaite afficher clairement le maitien de cet espace en arrière de la mairie, espace dont elle est majoritairement propriétaire.

# Transformation en espaces boisés classés, d'espaces boisés repérés au titre de l'ancien article L151-23 du code de l'urbanisme

## Description de la modification



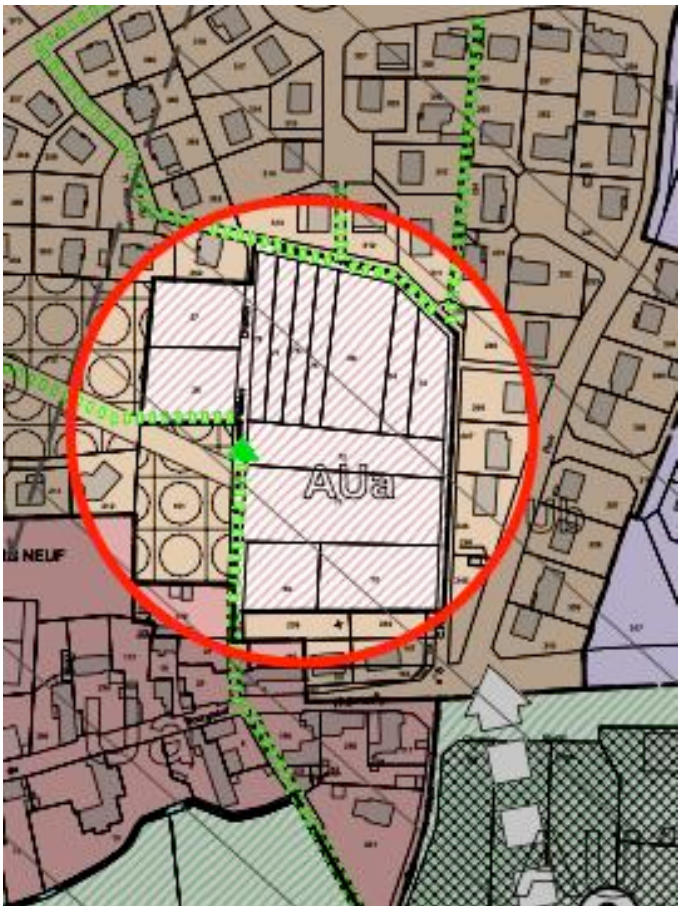

Deux secteurs dont les boisements étaient repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont transformés en espaces boisés classés.

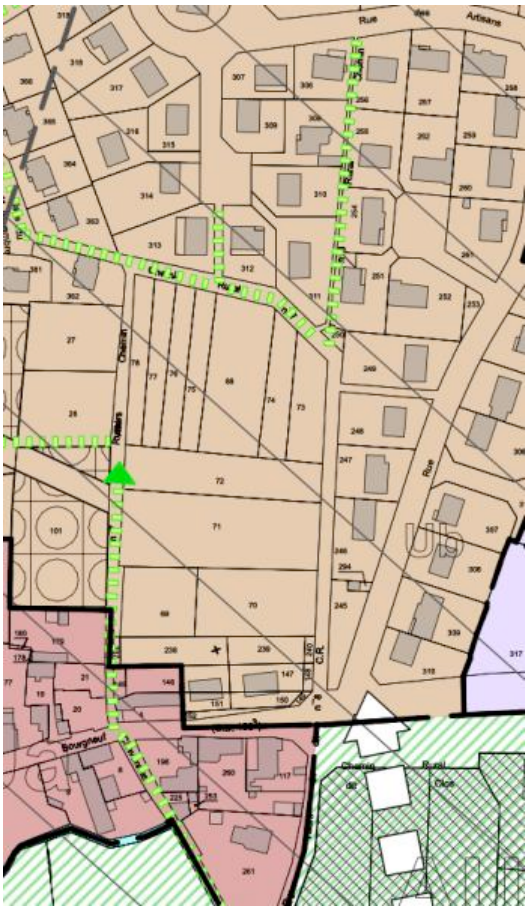
## Justifications

Les élus souhaitent garantir la préservation de ces poumons verts dans le tissu bâti existant et harmoniser les prescriptions relatives à ces espaces.
Ainsi l'espace boisé classé a été préféré puisqu'il protège la nature boisée du sol et ainsi sa pérennité.

# Passage d'une zone AUa en Ub

## Description de la modification



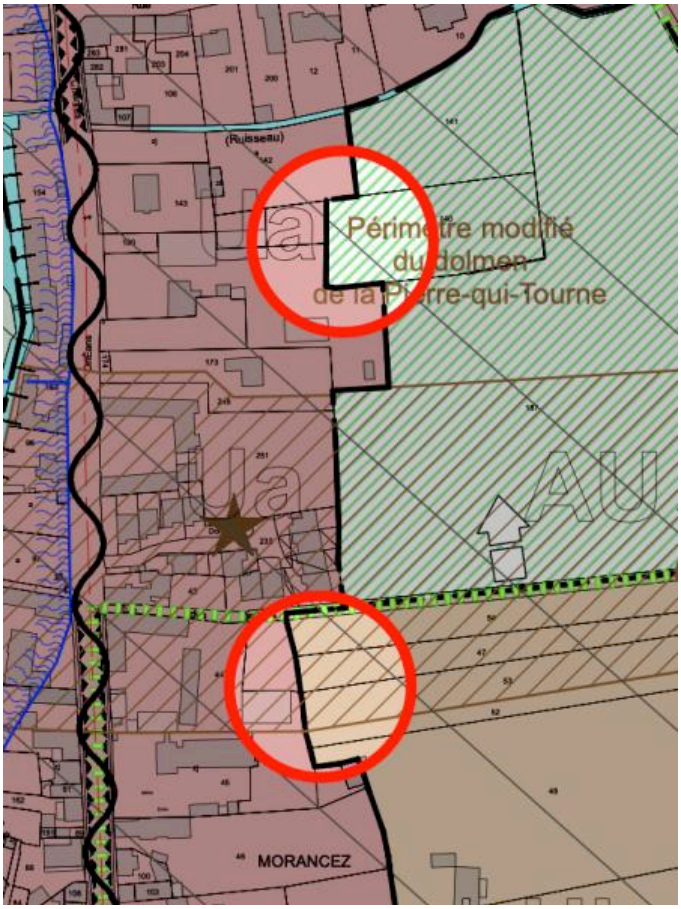

La zone AUa des *Jardins du Bourg-Neuf* passe en Ub.

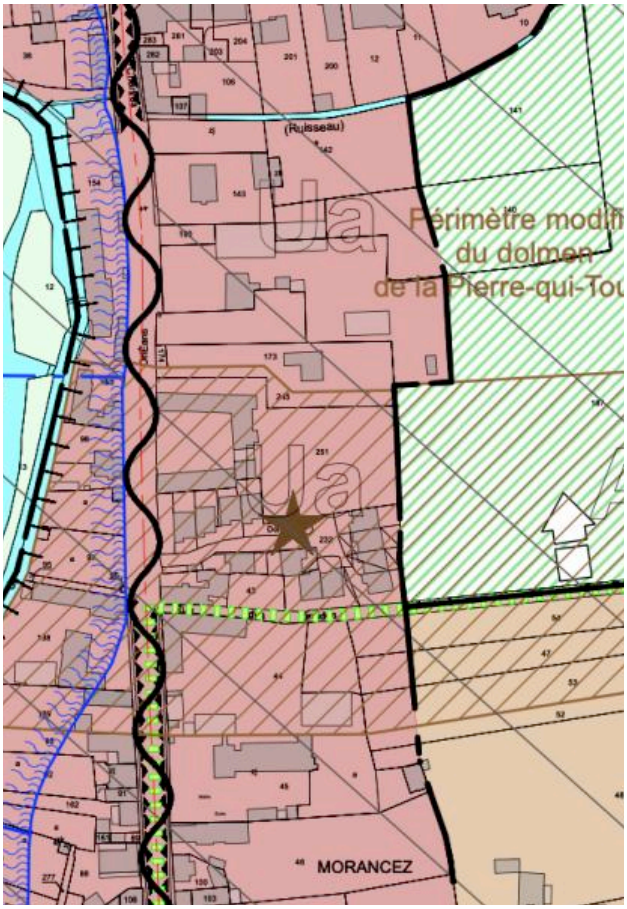
## Justifications

Le secteur a été urbanisé en 2017, il ne s'agit que d'une simple mise à jour du plan de zonage en fonction des réalités du terrain.

# Ajustement de la limite entre la zone Ua et les zones AU et Ub

## Description de la modification



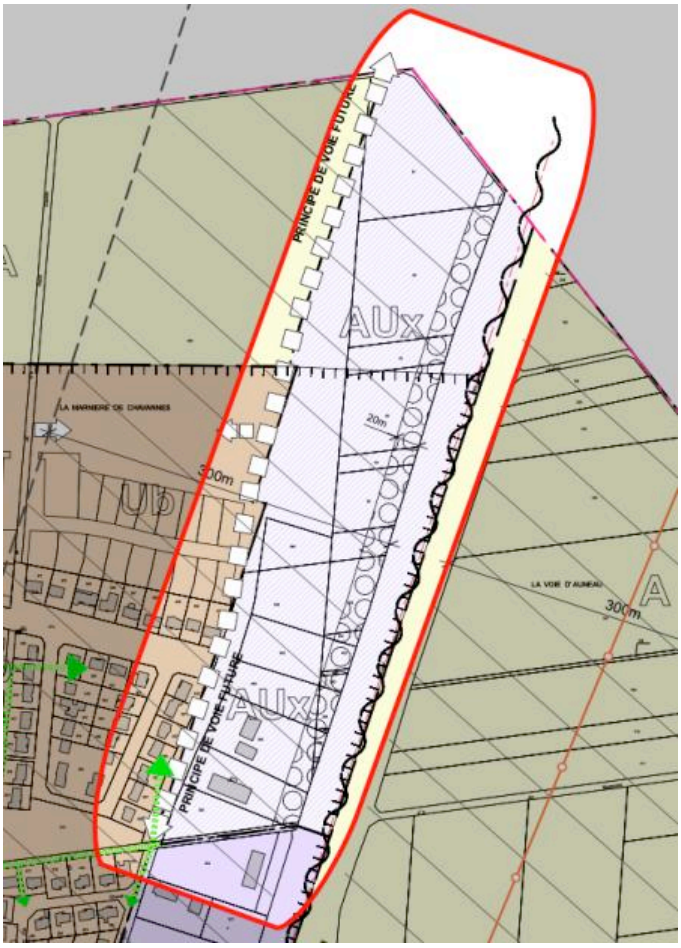

Pour tenir compte des réalités du terrain, la limite de la zone Ua est ajustée.

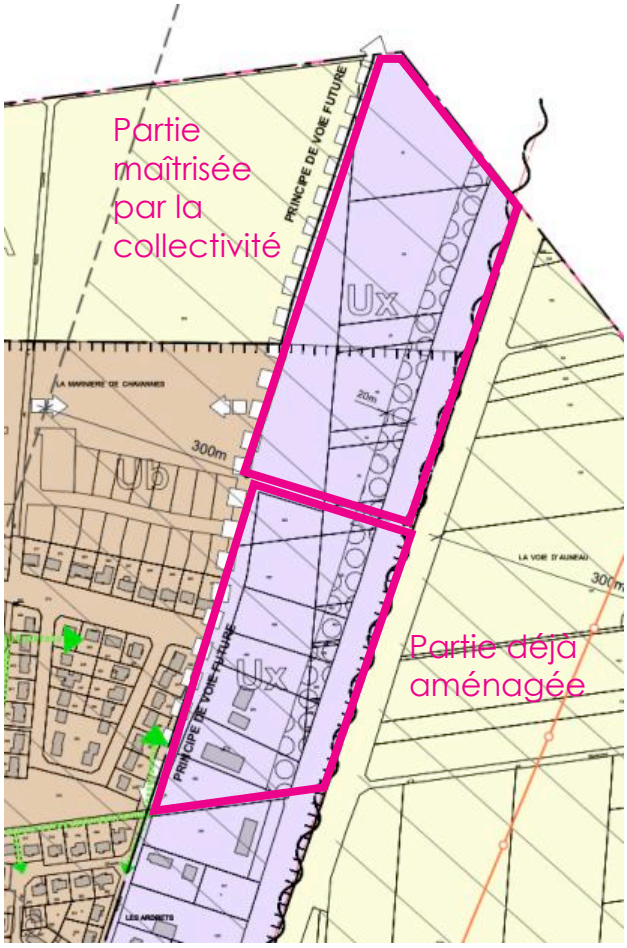
## Justifications

Cette évolution permet de tenir compte de récents projets d'aménagement, voir les évolutions cadastrales sur la photo aérienne ci-contre sur laquelle figurent en orange le cadastre à jour et en noir le cadastre entre 2013 et 2018.

# Transformation d'une zone AUx en Ux

## Description de la modification




Pour tenir compte des réalités du terrain, la limite de la zone Ua est ajustée.

## Justifications

Cette évolution permet de tenir compte des dernières tranches d'aménagement. De plus, la partie restant à aménager est maîtrisée par la collectivité.

# 2/ COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

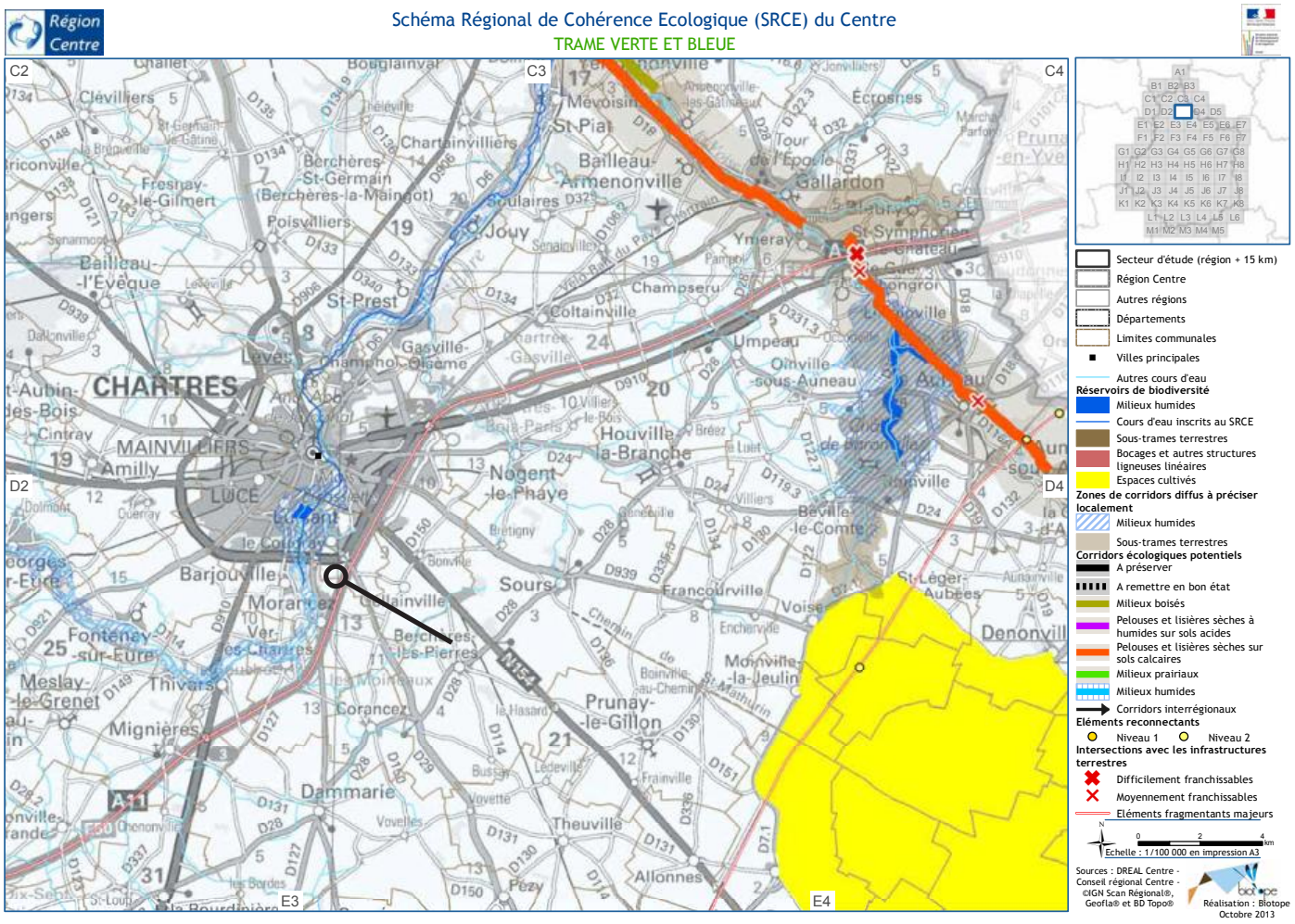
# Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale

L'ordonnance n° 2020-745 adapte la règle dite de la compatibilité différée entre le Scot et le PLU. Lorsqu'un Scot est adopté après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce Scot. Le délai de mise en compatibilité est en principe d'un an. Il est, toutefois, porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU. Dans ce délai de un ou de trois ans selon les cas, le PLU en vigueur continue de s'appliquer alors même qu'il n'est pas encore compatible avec le Scot. Si le PLU n'a pas été mis en compatibilité à l'issue du délai requis, les dispositions contraires au Scot deviennent irrégulières et ne peuvent plus être appliquées.

La mise en compatibilité du Plu avec le Scot nécessiterait de réviser le Plu. Ainsi le Plu devra être mis en compatibilité au plus tard le 30 janvier 2023.
En attendant, le Plu s'applique.

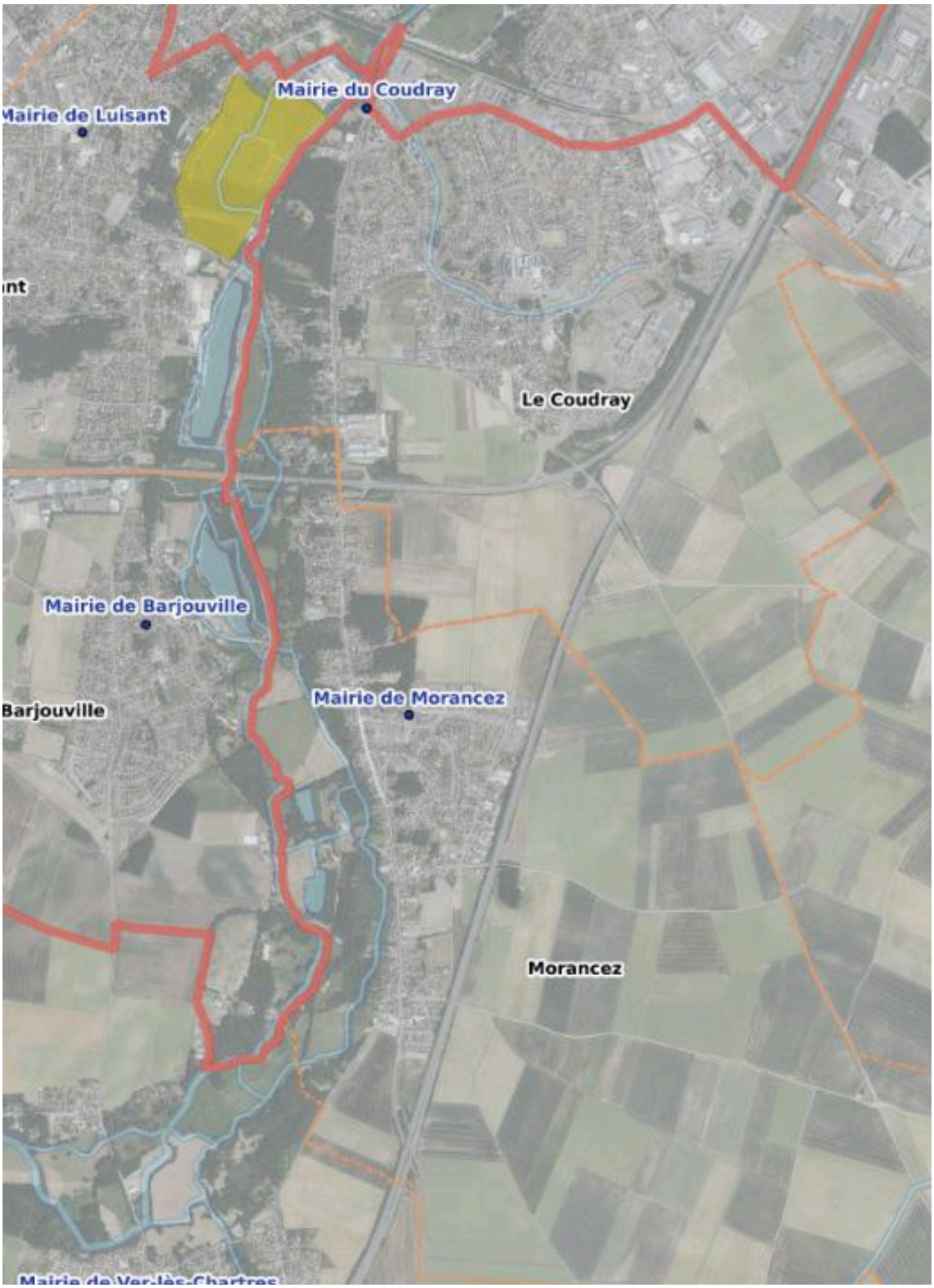
# 3/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

# Sur les trames vertes et bleues




Le secteur n'est concerné par aucune trame verte ou bleue, ni par aucune zone humide.

# Sur les secteurs protégés




Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 2 km à vol d'oiseau du centre Morancez.

Les évolutions, compte tenu de leur nature et de leur éloignement du site n'auront aucune incidence sur ce dernier.
De plus les boisements repérés au titre de l'article L151-23 du code ce l'urbanisme vont maintenant être protégés au titre des espaces boisés classés. Ainsi les réservoirs de biodiverstité de la sous trame boisée seront d'autant mieux protégés puisque les espaces boisés protègent la nature boisée du sol et sont la protection la plus forte au titre du code de l'urbanisme.

# Sur les espaces agricoles

Aucune incidence

# Sur le paysage

Aucune incidence

# Sur les risques naturels et technologiques

Aucune incidence

# Sur les flux de véhicules

Aucune incidence

# Sur qualité de l'air

Aucune incidence

# Sur qualité de l'eau

Aucune incidence

# Sur la gestion des déchets

Aucune incidence