



CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUILLET

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. CONTENU DU DOSSIER PRESENTE

La modification n°2 du PLU d'Autouillet a porté sur les points suivants :

1. CREATION D'UNE OAP

Le PLU instaure une OAP sur le secteur de la Mare Neuve.

2. LE PLAN DE ZONAGE

Deux emplacements réservés sont ajoutés au plan de zonage.

3. LE REGLEMENT

Les modifications du règlement portent notamment sur :

Dans les dispositions générales :

- l'ajout de règles relatives :
 - o aux travaux nécessitant un permis de démolir
 - o à la reconstruction de bâtiments après sinistre
 - o aux dispositions applicables dans la lisière forestière
 - o à l'instruction des autorisations pour les lotissements et les permis groupés

Dans les zones urbaines ou à urbaniser (U et 1AU) :

- A l'article 2, des dispositions concernant l'instauration de SUC (Secteurs Urbains Constitués) et l'interdiction d'aménager des bassins de rétentions extérieurs en zone AU.
- A l'article 3, des dispositions concernant les gabarits des voies, accès et places de stationnement visiteurs
- A l'article 6, l'implantation des constructions dans une bande comprise entre 5m et 20m de l'emprise publique (également dans la zone agricole)
- A l'article 7, l'augmentation des reculs par rapport aux limites séparatives en zone Ub et l'intégration d'une plus grande souplesse d'implantation concernant les annexes
- A l'article 8, l'augmentation des distances entre les constructions sur une même propriété
- A l'article 9, l'intégration des piscines dans le calcul de l'emprise au sol et l'instauration d'une dérogation pour les CINASPC
- A l'article 10, l'instauration d'une hauteur au faitage dans la zone Ua et une hauteur limitée à 4m pour les constructions couvertes par une toiture terrasse
- A l'article 11, des compléments sur l'aspect extérieur des constructions

- A l'article 12, la modification des normes de stationnement par logement et l'instauration de places de stationnement visiteur
- A l'article 13, l'imposition d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre de 40% par terrain
- A l'article 15, l'ajout d'un article relatif aux performances énergétiques et environnementales
- A l'article 16 l'ajout d'un article relatif aux infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans la zone agricole :

- L'instauration de règles dérogation pour les CINASPIC aux articles 5 et 6
- A l'article 10, la diminution de la hauteur maximale autorisée à R+Combles pour les constructions à usage d'habitation.
- A l'article 11, des compléments sur l'aspect des constructions à usage d'habitation

Dans la zone naturelle et forestière :

- A l'article 2, :
 - . Dans le secteur Na, l'autorisation d'extensions limitée à 40m² SDP (date de référence : Approbation du PLU en 2013)
 - . La limitation des constructions autorisées dans le secteur Nt et l'ajout d'une disposition permettant des extensions dans la limite de 20m²SDP
- A l'article 11, des compléments sur l'aspect des constructions à usage d'habitation
- A l'article 12, l'insertion de normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Seules la Direction Départementale des Territoires et la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de la Mauldre ont rendu leur avis.

Avis de la CLE du SAGE de la Mauldre en date du 22 février 2019

La CLE émet « un avis favorable sur le projet de modification du PLU de la commune d'Autouillet, sous réserve de la modification de la disposition sur les bassins de rétention extérieurs des eaux pluviales »

Avis de la DDT (Service planification aménagement et connaissance des territoires) en date du 11 mars 2019

La DDT émet un avis favorable sur le projet de modification assorti de réserves.

Les réserves portent sur :

SDRIF et densification :

Réserve sur la compatibilité du futur PLU avec les SDRIF en matière de densification dans le tissu existant (articles 6, 7 et 8 du règlement projeté).

OAP secteur de la Mare Neuve :

Préciser dans les orientations de l'OAP les emplacements de stationnement et moyens doux de circulation.

Stationnement des véhicules et conformité avec le PDUIF :

Démontrer la compatibilité de l'article 12 des zones urbaines du règlement proposé avec les préconisations du PDUIF en matière de stationnement.

Servitudes d'utilité publique :

Intégration nécessaire des servitudes d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses instaurées sur le territoire communal par l'arrêté préfectoral n° 2016246-0014 du 2 septembre 2016 dans les documents.

3. OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le registre a recueilli 4 observations. Un courrier et deux courriers électroniques ont été adressés à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Onze personnes ont été reçues lors des permanences.

Quatre observations portent sur l'OAP créée et plus particulièrement sur la préservation des arbres et secteurs arborés (qui ne sont ni classés Espace Boisés Classés, ni arbres remarquables), au principe de la desserte du lotissement et des circulations douces dans l'OAP.

Les autres thèmes abordés portent sur :

- Les hauteurs en zone Ub
- L'aspect extérieur des constructions
- Le seuil des extensions des constructions en zone N
- + qq points hors sujets

4. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PPA ET AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- L'inscription d'un espace vert et de 4 arbres à protéger sur le périmètre de l'OAP.
- La suppression de l'emplacement réservé en bordure de la rue des châteaux

DANS LE REGLEMENT D'URBANISME :

- La levée de l'interdiction des voies en impasse dans l'OAP
- L'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales recherché
- La marge de retrait de 6m de part et d'autre des cours d'eau
- L'interdiction d'aménagement de bassins de rétention extérieurs et à ciel ouvert non infiltrant.
- La réintroduction du seuil de 60m² SDP pour l'extension des bâtiments existants en secteur Na
- L'intégration des zones humides et du réseau hydrographique en annexe du règlement

DANS L'OAP :

- L'inscription des éléments de paysage à protéger (espace vert et arbres)
 - La correction de l'erreur matérielle portant sur l'inscription de l'EBC inscrit au PLU applicable
 - La modification du périmètre de l'OAP pour y intégrer uniquement le secteur dit « opérationnel » du projet.
-