

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme de GRISY-LES-PLATRES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE EXPOSÉ DES MOTIFS

Pièce n°1

P.L.U. APPROUVÉ LE: 9 décembre 2008

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU: Mise à disposition du public

Établi par :

Commune de Grisy-les-Plâtres
et
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
SIMON + GENIN
6 rue du Perche - 75003 PARIS

SOMMAIRE

	pages
I - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
I - 1 Modifications du règlement	3
I -2 Réactualisation des annexes du règlement	10
I - 3 Modifications du plan de zonage	11
I - 4 Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone UI	14
II – JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	17
III – COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS	17
IV - INCIDENCE SUR LES SUPERFICIES DE ZONES	17

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de GRISY-LES-PLATRES a été approuvé le 9 Décembre 2008. En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.), la commune de GRISY-LES-PLATRES a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin :

- d'ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes, notamment aux dispositions de la loi ALUR,
- de rectifier quelques préconisations règlementaires qui s'avèrent mal adaptées,
- de réactualiser les annexes du règlement pour prendre en compte les évolutions du Code de l'urbanisme: suppression du COS, surface de plancher...
- de diminuer la zone UEP située entre le CD n°64 et le CR n°21 au profit d'une zone d'activités UI à créer d'une superficie de 0,85 ha; ceci permettra l'implantation d'entreprises pour dynamiser l'emploi; le terrain est propriété de la commune.
- de réglementer la zone UI,
- d'établir une orientation d'aménagement et de programmation sur la future zone d'activités,
- de modifier le plan de zonage (création de zone UI et ajout d'un élément du paysage identifié).

Ces évolutions du dossier de PLU ne concernent que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

I-1 MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Dispositions générales : compléments apportés aux articles du règlement de toutes les zones

En vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l'Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), le règlement peut notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15). Afin de favoriser ces dispositifs, une section 3 consacrée aux « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques » est créée pour chacune des zones du PLU ; elle intègre ces deux articles 14 et 15.

Remplacement de la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) par la « surface de plancher »

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

Les notions de « S.H.O.N. » et de « S.H.O.B. » ont ainsi été remplacées dans le règlement de chaque zone et dans les Annexes du règlement par la notion de « surface de plancher ».

Suppression du « coefficient d'occupation des sols (COS) »

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS).

En conséquence le COS maximal applicable :

- à la zone UA (0,60),
- à la zone UH (0,20), secteur UHa (0,40)

est supprimé.

Cette mention s'applique à l'article 14 de toutes les zones du règlement.

Afin de maintenir un développement maîtrisé et harmonieux du tissu urbain et ne pas aggraver les problèmes de stationnement existant, la Municipalité a souhaité compléter cette mesure en règlementant :

- la largeur des accès et des voies desservant les terrains constructibles en zone UH,
- l'emprise au sol des constructions en zone UA et UH,
- le pourcentage de terrain à maintenir en **pleine terre en zones UA et UH pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,**

La superficie restante sera maintenue pour l'emprise au sol des constructions et les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions à aménager à l'intérieur de la propriété.

- la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone UA, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale du terrain ; la surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **20%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

En zone UH, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie totale du terrain, et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins **40%**.

Modifications des dispositions réglementaires

En zone UA et UH:

- réactualisation des articles 2, 3, 11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151- 19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- suppression de l'article 5 concernant les caractéristiques de surface minimum de terrain supprimées par la loi ALUR.

- ajout à l'article 6 et 7 d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

En zone UA, à l'article 6, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques (suppression des voies privées) ou en continuité des bâtiments existants voisins afin de respecter la composition urbaine du centre ancien.

- ajout à l'article 9 d'une disposition pour emprise au sol maximale des constructions limitée à 60% de la superficie de terrain en UA et de 40% de la superficie de terrain en UH.

- précision à l'article 13 sur le pourcentage de la surface de terrain à maintenir en pleine terre (20% en UA et 40% en UH) pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone UH :

- ajout à l'article 3 d'une disposition sur les accès et les voies desservant les terrains constructibles qui devront présenter respectivement une largeur minimum de 3,50 m et de 3,50 m pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.
- à l'article 8, ajout d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer. La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres afin de préserver un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages,

En zone A :

- réactualisation des articles 2, 3, 11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.
- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone N :

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

Objectifs de la commune:

La modification de ces articles du règlement permet une densification du tissu existant tout en favorisant :

- la sécurité et la commodité des accès aux terrains constructibles,
- la préservation d'un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et le maintien de la qualité du cadre de vie et des paysages,
- la rétention des eaux de pluie à la parcelle lorsque la nature du terrain le permet,
- la préservation de la biodiversité et de la nature en secteur bâti.

Le pourcentage restant de terrain (20%) pourra être affecté au stationnement selon les préconisations figurant à l'article 12 et en « annexe stationnement » du règlement.

Principales dispositions réglementaires du PLU « avant »/« après » modification

Zone UA :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Art. UA 2 : Éléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local...font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L 123.1-6° et - 7° du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Art. UA 2 : Éléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local... font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application des articles L.151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme</p>
<p>Art. UA 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p>	<p>Art. UA 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si l'alignement des voies est matérialisé par des bâtiments ou des clôtures</p>
<p>Art. UA 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières</p>	<p>Art. UA 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p>
<p>Art. UA 9 Aucune prescription</p>	<p>Art. UA 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.</p>
<p>Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.</p>	<p>Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Compléments concernant les types de clôtures et les dispositifs d'occultation.</p>
<p>Art. UA 13 Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UA.</p>	<p>Art. UA 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.</p>
<p>Art. UA 14 COS : Aucune prescription. Art. UA14 (performances énergétiques) et UA15 (réseaux de communication électroniques)</p>	<p>Supprimé</p> <p>Ajoutés</p>

Zone UEP :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UEP 6 Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 mètres des voies publiques existantes ou à créer.	Art. UEP 6 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

Zone UH :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UH 2 Éléments paysagers à protéger : Les sentes identifiées comme sentes piétonnes... font l'objet d'une protection prévue à l'article UH -3, en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.	Art. UH 2 Éléments paysagers à protéger : Les sentes identifiées comme sentes piétonnes... font l'objet d'une protection prévue à l'article UH-3, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Art. UH 3 Accès : pas de prescription de largeur Voirie : pas de prescription de largeur	Art. UH 3 Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3,50 m. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de 3,50 mètres d'emprise.
Art. UH 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières. La façade avant des constructions principales devra être implantée dans une bande comprise entre 6 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.	Art. UH 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
Art. UH 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UH 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UH 8 Pas de prescription relative aux divisions foncières ni à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Art. UH 8 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. La distance entre deux constructions principales non contiguës et situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
Art. UH 9 Aucune prescription	Art. UH 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

<p>Art. UH 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.</p>	<p>Art. UH 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Compléments concernant les types de clôtures et les dispositifs d'occultation.</p>
<p>Art. UH 13 Les espaces perméables doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UH. Les éléments remarquables du paysage... devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Art. UH 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Les éléments du paysage identifiés ... devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Art. UH 14 COS : Aucune prescription. Art. UH 14 (performances énergétiques) et UH 15 (réseaux de communication électroniques)</p>	<p>Supprimé Ajoutés</p>

Zone A :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés... font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 123-1. 6 et 7° du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés ... font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme</p>
<p>Art. A 4 Eau potable</p>	<p>Eau potable : il est précisé : lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.</p>
<p>Art. A 14 COS : Aucune prescription. Art. A 14 (performances énergétiques) et A 15 (réseaux de communication électroniques)</p>	<p>Supprimé Ajoutés</p>

Zone N :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. N 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés... font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N 13, en application des articles L 123-1. 6 et 7° du Code de l'Urbanisme.	Art. N 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés ... font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N 13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme
Art. N 14 COS : Aucune prescription. Art. N 14 (performances énergétiques) et N 15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

Création de la zone d'activités UI dans le règlement

L'objectif de la modification simplifiée porte par ailleurs sur la création d'une zone d'activités sur un terrain communal, dans le cadre d'une orientation d'aménagement maîtrisée afin de favoriser la création d'emplois sur la commune et dynamiser la vie du village.

Vocation de la zone UI : zone d'activités réservée aux établissements scientifiques et techniques, aux activités artisanales et de services, aux équipements d'intérêt général.

- article 2 : il est spécifié que l'urbanisation de la zone UI devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

Complémentaire aux locaux d'activités sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m².

- les entrepôts d'une surface de plancher maximale de 200 m² liés aux activités autorisées,

- les commerces d'une surface de plancher maximale de 100 m² liés aux activités autorisées,

- article 3 : Les accès et la voirie de la zone UI devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

- articles 6 et 7 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

- article 9 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.

- article 10 : Afin d'assurer la bonne intégration des bâtiments dans le site la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- article 13 : La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 15% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

I - 2 REACTUALISATION DES « ANNEXES « DU REGLEMENT

Annexe I : Définitions

Réactualisation des prescriptions concernant les espaces boisés classés

Définitions complétées concernant les notions « d'abris de jardin, d'annexes et d'emprise au sol ».

Réactualisation de la définition du « lotissement »

Définitions complétées concernant les notions « d'accès, d'espaces verts libres en pleine terre et de clôture ».

Suppression des notions de « superficie du terrain déterminant les droits à construire »

Modification du croquis d'implantation forme et volume des constructions.

Intégration de croquis sur les types d'implantation des constructions : ordre continu, ordre semi-continu.

« Modification, extension, surélévation de bâtiment » : remplacement de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par la « surface de plancher.

Définition de « l'acrotère » chapitre « Hauteur des constructions ».

Suppression de la définition du « Coefficient d'occupation du sol », et de la « surface de plancher hors œuvre nette ».

Remplacement par la définition de la « Surface de Plancher ».

Suppression de la définition de la ZAC.

Annexe II : Rappel des articles du CU qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU :

Ajout de l'article L111.15 du CU.

Annexe III – Stationnement :

Pour les logements : nouveau mode de calcul en fonction de la surface de plancher construite en remplacement du nombre de logements.

Remplacement des surfaces exprimées en SHON (surfaces hors-œuvre nette) et SHOB (surfaces hors-œuvre brute), supprimées par décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, par la « surface de plancher »

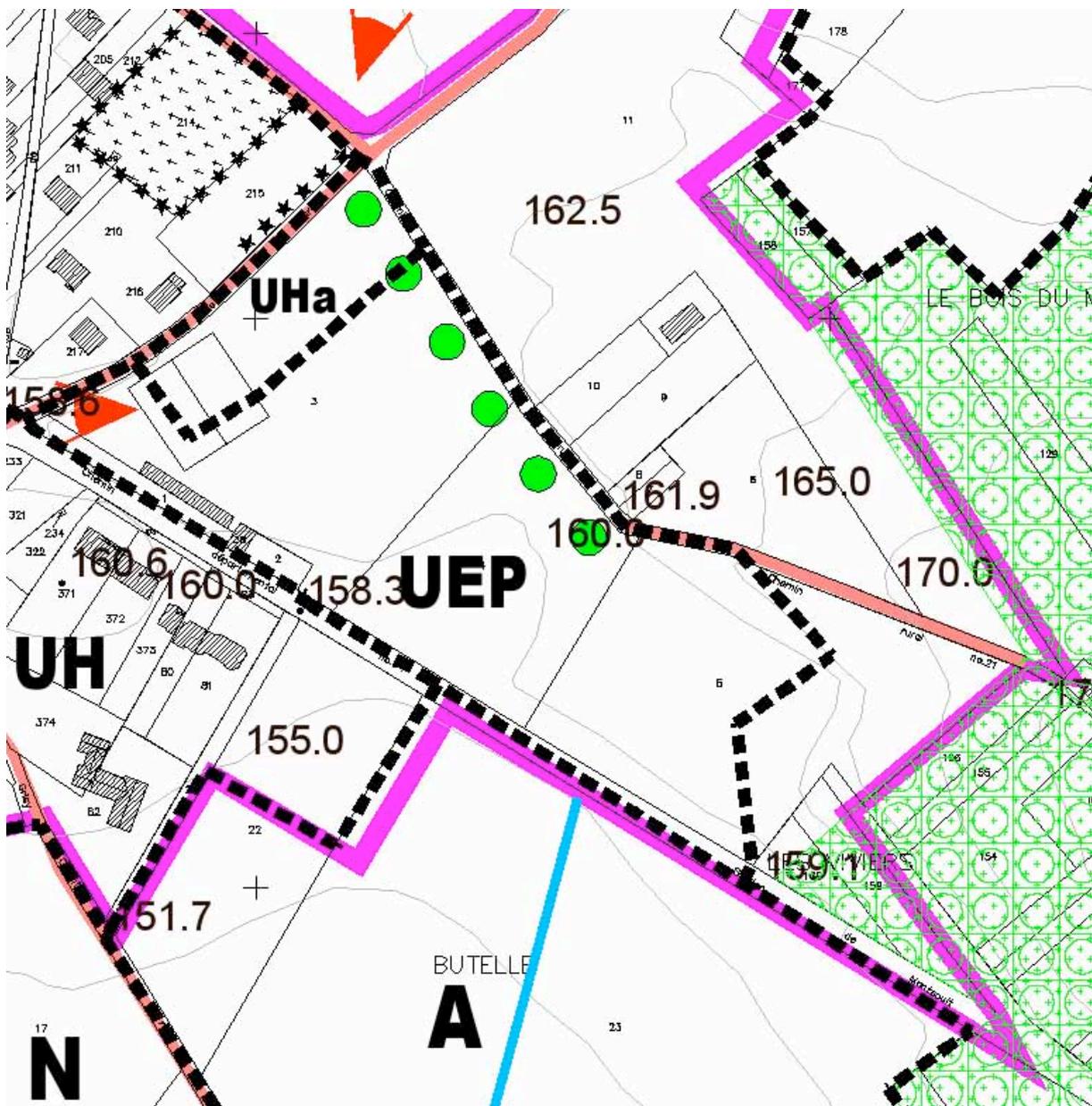
I - 3 MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est modifié par la création de la zone UI et la diminution de la zone UEP située en bordure de la RD 64. La surface actuelle de la zone UEP est d'environ 2,27 ha.

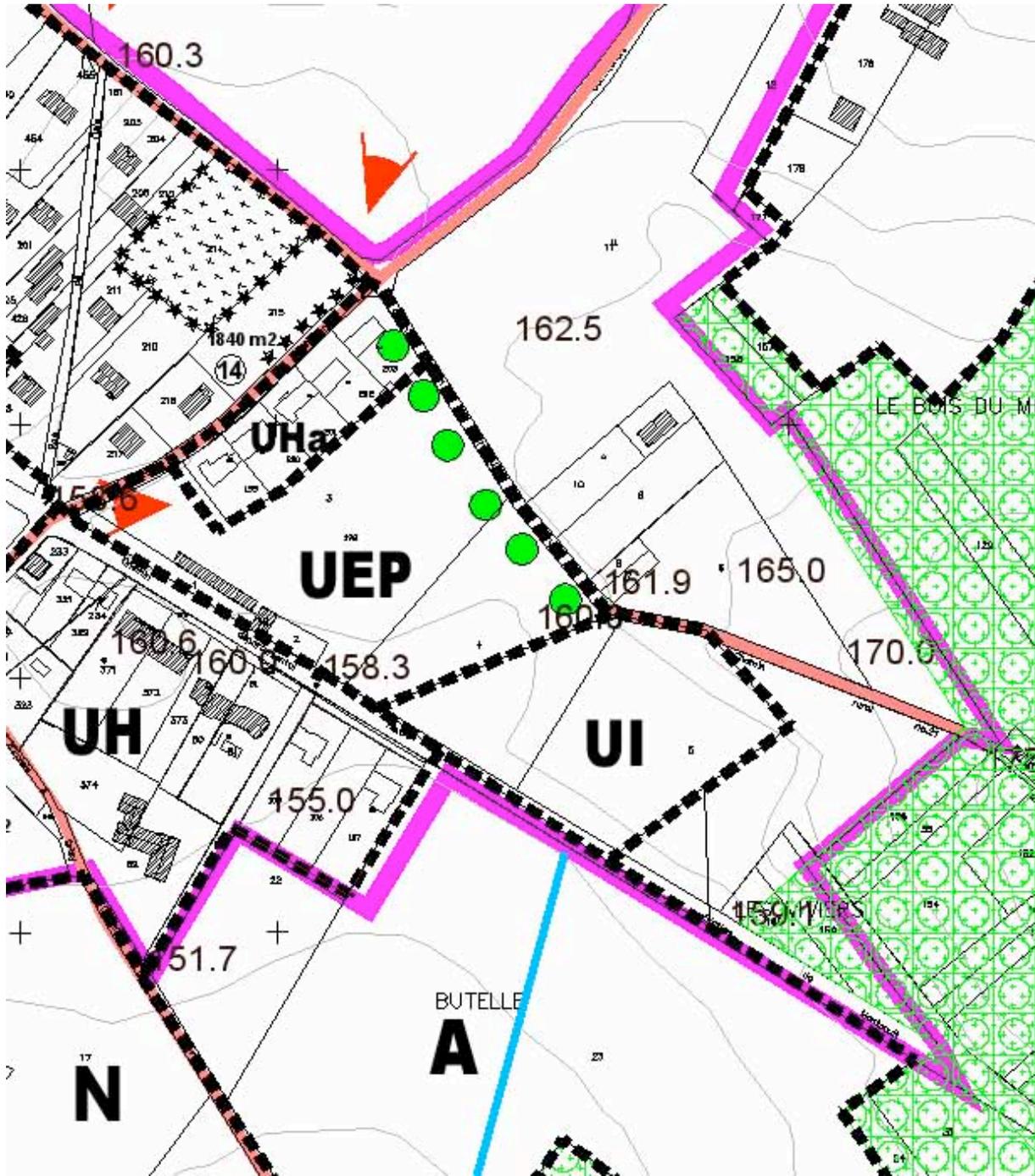
La zone UI projetée est de 0,87 ha

Pour être en conformité avec le S.D.R.I.F. qui institue une lisière de 50 m inconstructible aux abords de massif boisé de plus de 100 ha, la zone urbaine est diminuée de 0,10 ha au profit de la zone N. Ainsi la zone UEP est réduite de 0,97 ha et présente une surface de 1,30 ha dans le projet de modification simplifiée.

Zonage UEP avant modification simplifiée

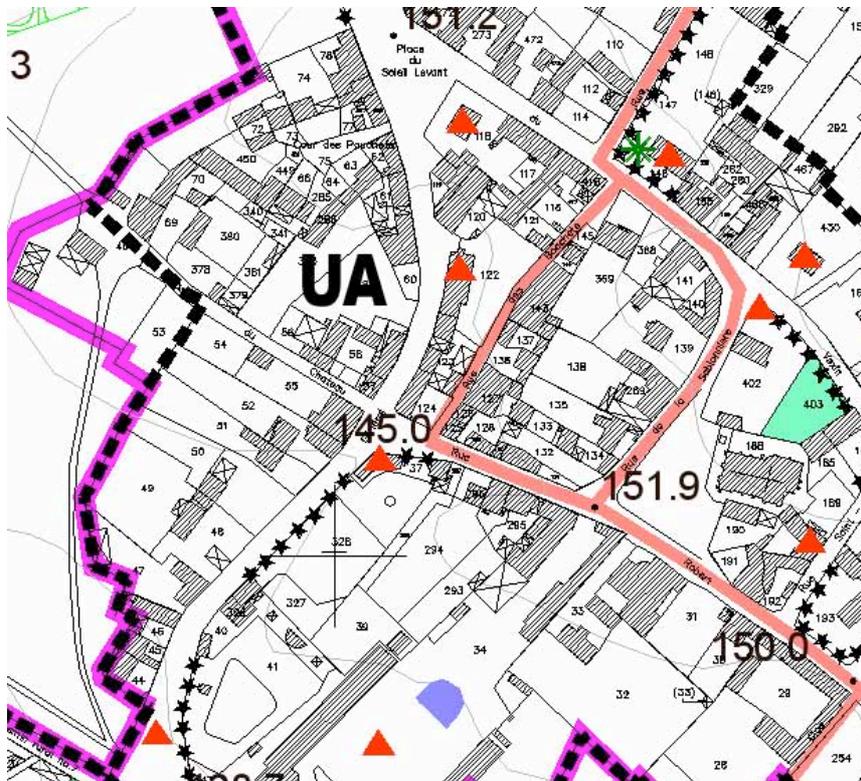


Zonage UEP – UI après modification simplifiée

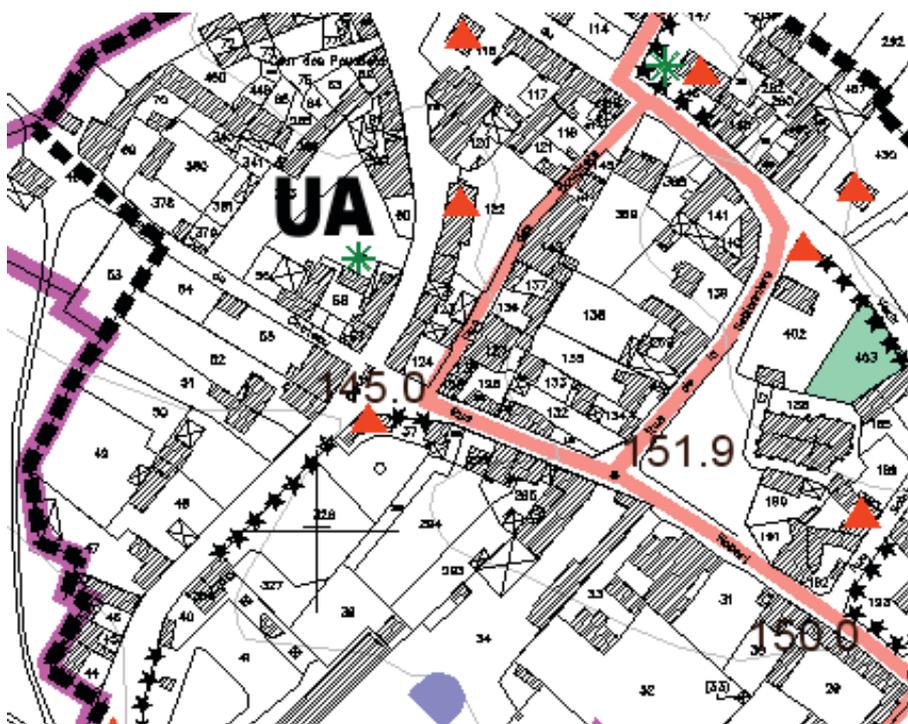


- La commune souhaite également ajouter un élément du paysage identifié à préserver:
- érable remarquable situé 4 impasse du Château en zone UA.

Zonage UA avant modification simplifiée



Zonage UA après modification simplifiée Ajout d'un élément du paysage identifié à préserver (Érable)



I - 4 – CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE UI

Le PLU approuvé le 09/12/2008 comprend une OAP sur une Ferme, 10 rue du Général de Gaulle

Afin de **maitriser le développement de la zone UI**, la commune souhaite créer une seconde Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) qui s'appliquera sur l'ensemble de la zone UI et devra être respectée dans l'esprit par les futurs aménageurs

L'objectif de l'OAP est de définir des **principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble** homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants, les plantations... sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global**, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de l'OAP.

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- **les principes de desserte**: L'accès principal se fera au droit de l'accès actuel (sud-ouest de la zone) depuis la RD 64. L'aménagement de cette entrée et sortie du terrain sera étudié avec les services du Conseil Départemental en charge des routes départementales.
 - **Une voirie de desserte** longeant la limite entre zone UEP et zone UI (sur le tracé du chemin existant).
 - **Une possibilité d'accès secondaire** par le chemin rural n°21 dit du Moulin, bordé en partie nord-ouest par des plantations d'alignement identifiées à préserver.
 - **la zone d'implantation préférentielle du bâti** : elle se situera au nord et au centre de la plateforme, en bordure de la Sente du Moulin en tenant compte de la topographie des lieux et de l'impact des constructions dans le site environnant : plateforme surélevée avec talutage marqué en partie sud-ouest de la zone longeant la RD 64.
 - **un espace naturel libre paysagé avec possibilité de stationnement** en partie sud-ouest de la zone **afin de préserver un axe-perspective remarquable nord-ouest/sud-ouest vers le grand paysage** (site classé) et atténuer l'impact du bâti dans le site environnant.
- la **hauteur des constructions** principales sera limitée à **5 m** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse par rapport au **sol fini**.
- **L'emprise au sol des constructions** ne peut excéder **65% de la superficie de l'unité foncière**.

Programmation

L'urbanisation pourra se réaliser en **une ou plusieurs tranches opérationnelles**.

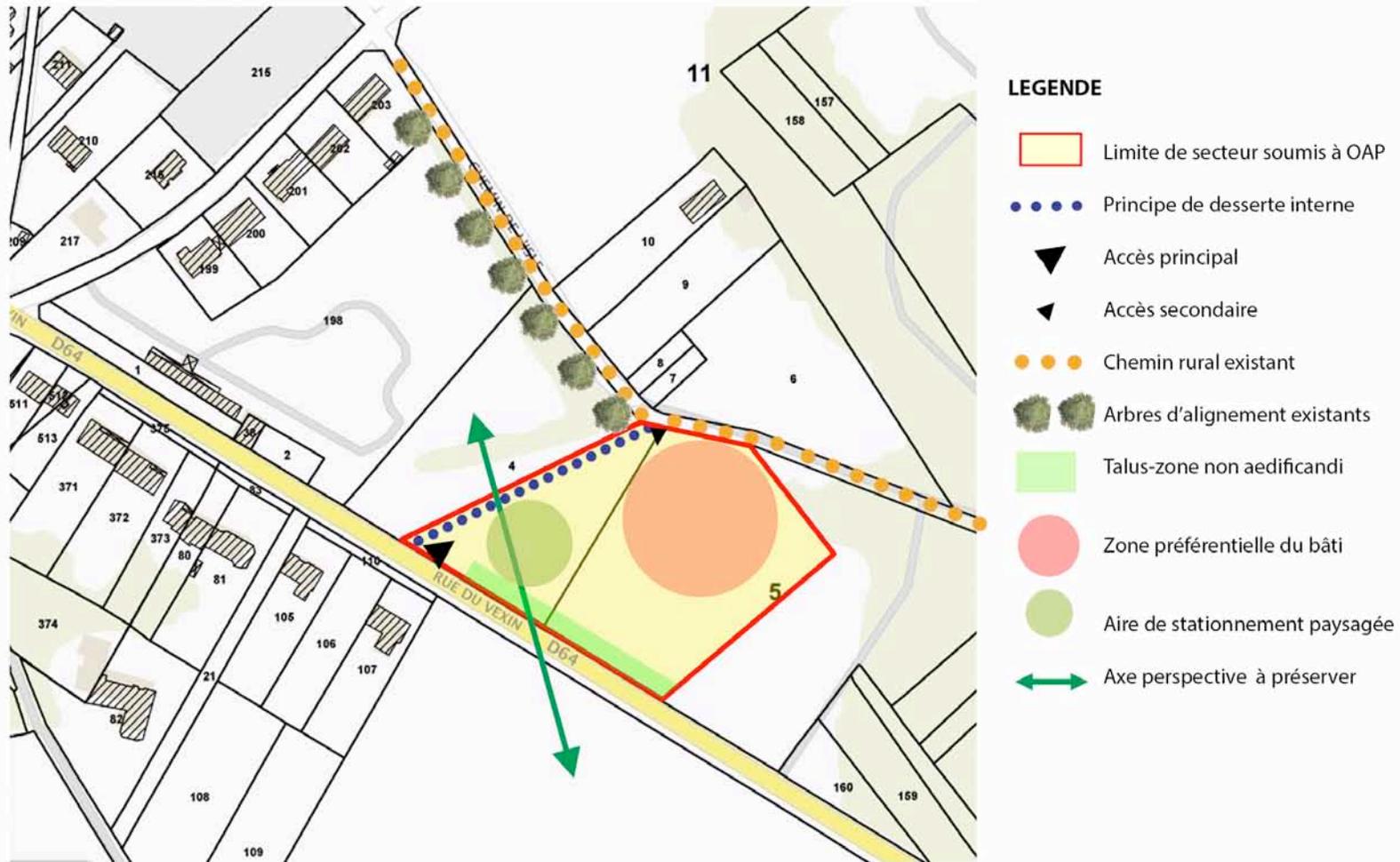


Zone UI – entrée principale sud-ouest



Zone UI – Plateforme et cheminement existants – vue perspective est-ouest

Orientation d'Aménagement et de Programmation Schéma de principe d'aménagement - Zone UI



II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article L. 153-45 du code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) prévoit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme lorsque le projet ne rentre pas dans le champ de la modification générale définie à l'article L 153-41 notamment si elle n'a pas 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 (plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat) et si celle-ci a pour objet de rectifier une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée est donc possible, puisque son objet respecte les conditions énoncées ci-dessus.

III - COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS

Le projet de modification n'apporte aucun changement par rapport aux vocations des zones urbaines et naturelles et reste donc compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île de France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013 et de la charte et le plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français révisés, adoptés par décret le 30 juillet 2008,

IV – INCIDENCES SUR LA SUPERFICIE DES ZONES

Modification des superficies :

Secteur UEP avant modification:	2,27 ha
Secteur UEP après modification:	1,30 ha
Secteur UI avant modification:	0,00 ha
Secteur UI après modification:	0,87 ha
Secteur N avant modification:	247 ha 57
Secteur N après modification:	247 ha 67