

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE, COMMUNE DE

Saint-Escobille

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

Première modification simplifiée du Plu engagée le
5 janvier 2021

Première modification simplifiée adoptée le 4 octobre 2021

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
4 octobre 2021
adoptant la 1^{ère} modification
simplifiée du Plu de la
commune de Saint-Escobille

Le maire,
Yves-Villate

Date : **20 septembre 2021**
Phase : **Adoption**

N° de pièce : **1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) Historique du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (Plu) de la commune de Saint-Escobille a été approuvé le 9 juillet 2018. La procédure de modification simplifiée objet de la présente notice a été engagée en janvier 2021. Les objets de la révision motivant le lancement de la procédure sont les suivants :

- renforcer les règles de stationnement en zone Ua
- assouplir les prescriptions relatives à l'installation de panneaux solaires

2) Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

Les modifications apportées au Plu :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas 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 ;
- n'ouvrent à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- n'ont pas pour effet de diminuer les possibilités de construire ;
- n'ont pas pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi la procédure de modification simplifiée est retenue.

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 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.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] 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.

2/ MODIFICATIONS APPORTÉES

1. Renforcer les règles de stationnement en zone Ua et Ub
2. Assouplir les prescriptions relatives à l'installation de panneaux solaires
3. Maîtriser les exhaussements et affouillements en zone A et N

Renforcer les règles de stationnement en zone Ua et Ub

Pourquoi ?

Les secteurs habités de Saint-Escobille font l'objet d'un phénomène de divisions parcellaires et de divisions des bâtiments à destination de logement qui augmentent le nombre de véhicules de stationnement sur domaine public, ce qui augmente les difficultés de circulations sur certains tronçons.

Comment ?

Conformément aux dispositions des articles L. 151-30 et suivants du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent imposer la réalisation de places de stationnement lors de la réalisation de travaux, notamment afin de garantir le respect de la sécurité publique.

La présente modification permet de compléter le règlement du PLU (et notamment ses article UA 7 et UB 7 consacrés à la question) en posant l'obligation d'accompagner toute création de logement - et ce, y compris lorsque cette création est effectuée au sein d'un bâti déjà existant ou sans travaux - par la réalisation d'un nombre de places de stationnement suffisant pour éviter toute nuisance sur la voie publique.

Sur le fondement d'une telle disposition, la commune pourrait alors sanctionner et poursuivre les auteurs de divisions qui ne réaliseraient pas les places de stationnement requises, au motif que leur opération a été réalisée en violation des dispositions du PLU.

Les pièces modifiées

Le règlement, articles Ua 7, Ub 7

voir les modifications apportées dans le règlement modifié joint au présent dossier.

Adapter les prescriptions relatives à l'installation de panneaux solaires en toiture

Contexte

Adoptée pour la première fois en 2015, la stratégie nationale bas carbone a été révisée en 2018-2019, en visant d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Pour ce faire, d'ici 2030, elle doit réduire de 40 % ses émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990. La tendance est positive puisqu'aujourd'hui cette réduction atteint 20 %. De substantiels efforts restent à faire mais la dynamique est positive. Des études indiquent d'autres part que 4/5 de ces efforts trouveront leur traduction dans des actions locale.

Pourquoi ?

Des projets d'installation de panneaux photovoltaïques ont été refusés car le règlement du Plu impose que ces derniers soit intégrés à la toiture, or, cette prescription peut s'appliquer en cas de travaux de toitures, mais induit un important surcoût si le projet ne vise qu'à installer des panneaux sur des toitures existantes.

Sans compromettre les qualité des toitures, qui participent à la qualité des espaces publics du centre bourg, à son identité, à la bonne intégration du bourg dans le paysage de plateau, les prescriptions sont ajustées pour faciliter l'installation de panneaux solaires en toiture.

Les pièces modifiées

Le règlement, article Ua 5-1, Ub 5-1 et 1AU 5-1

voir les modifications apportées dans le règlement modifié joint au présent dossier.

Maîtriser les exhaussements et affouillements en zones A et N

Pourquoi ?

L'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme impose qu'une déclaration préalable précède les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur/profondeur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² et inférieure à 2 ha,

La modification de la règle pour maîtriser tous les exhaussements et affouillements a pour ambition de préserver le plateau agricole de ce secteur.

2 raisons à cela :

- la préservation des lignes très tendues du paysage
- la préservation du fort potentiel agronomique des terres agricoles

Comment ?

Les articles A2 et N2 « limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités » étaient initialement rédigés de la manière suivante :

*Sont autorisées, en zone A / N
(...)*

-Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. (...)

Cette mention est supprimée au profit d'une rédaction encadrant l'emprise et la hauteur des exhaussements et affouillements. Ainsi, dans les articles 2 des zones A et N et du secteur NI sont autorisés sous condition :

-Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure à 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m.

Les pièces modifiées

Le règlement, articles A2 et N2

Voir les modifications apportées dans le règlement modifié joint au présent dossier.