

Commune de  
**Denonville**  
(Eure-et-Loir)

**1<sup>re</sup> modification  
du plan local  
d'urbanisme**

Elaboration du Plu prescrite le 21  
octobre 2002  
Plu arrêté le 12 septembre 2005  
Plu approuvé le 20 novembre 2006  
  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 28  
juillet 2011

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du 28 juillet 2011  
approuvant la 1<sup>re</sup> modification  
du plan local d'urbanisme de la  
commune de Denonville

Le maire,  
Alain Besnier

**Notice de présentation**

Date :  
20 juillet 2011

Phase :  
**Approbation**

**1**

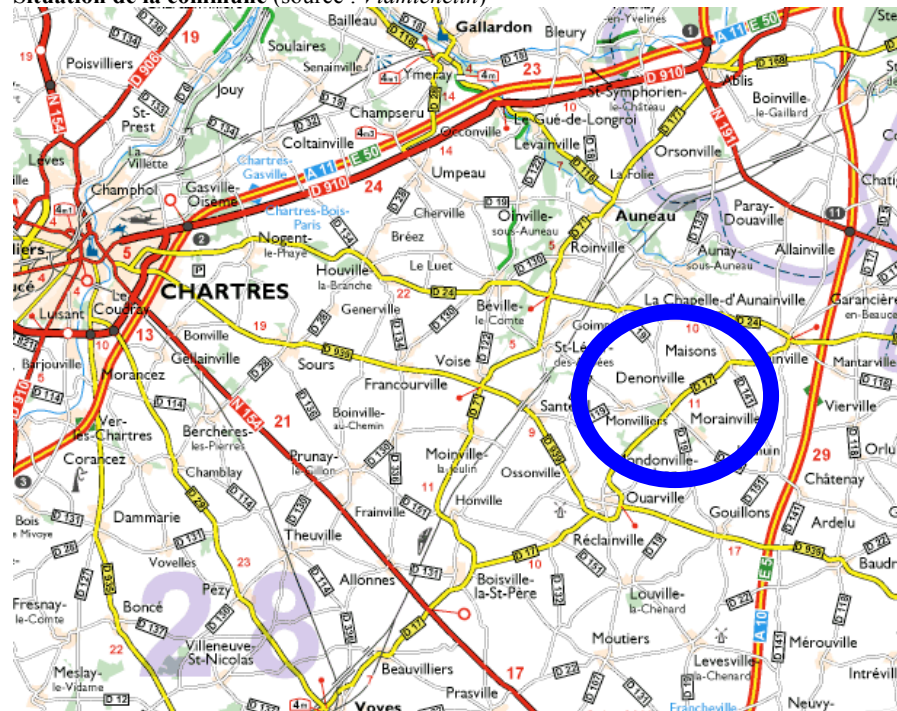
Mairie de **Denonville**, rue de Brisay (28700)  
Tél. : 02 37 99 62 19 / fax : 02 37 99 62 19 - e-mail :  
mairie.denonville@wanadoo.fr

# 1 – Contexte

La commune de Denonville a approuvé l'élaboration de son plan local d'urbanisme le 20 novembre 2006.

La commune souhaite mettre en œuvre la présente première modification pour apporter des ajustements au document d'urbanisme. Il s'agit en effet d'adapter le Plu en donnant plus de souplesse pour l'utilisation d'énergies renouvelables ou de création de bâtiments basse consommation, en ajustant les emplacements réservés au vu des projets communaux, en revoyant le tracé des zones à urbaniser, en apportant des corrections et des compléments au règlement pour permettre une meilleure utilisation de l'espace.

Situation de la commune (source : *Viamichelin*)



## 2 – Corrections apportées au dossier de Plu dans le cadre de la 1<sup>re</sup> modification

Dans le cadre de la 1<sup>re</sup> modification, les pièces suivantes sont corrigées :

### Rapport de présentation

La présente notice de présentation sera annexée au dossier de Plu.

Le tableau de répartition des zones à urbaniser est ajusté en fonction des corrections.

#### Les secteurs à dominante d'habitat

	Surface hectares	Nombre approximatif de lots
Zone à urbaniser à court terme		
Secteur La Grouette-à-Poussin <i>et des Vignes d'Allians</i>	<del>2,20</del> 4,04	<del>10 lots</del> 30 lots
<i>Sous-total 1AU</i>	4,04	25 lots 30 lots
Zone à urbaniser à long terme		
Secteur Les Vignes d'Allians, secteur nord et secteur sud	2,60 et 1,00	25 lots
Le bourg nord-ouest	1,30	5 lots
Monvilliers	1,00	10 lots
<i>Sous-total 2 AU</i>	5,90	35 lots
Total	8,10	60 lots

#### Le secteur à dominante d'activités

	Surface hectares	Nombre approximatif de lots
Zone d'activités Les Vignes d'Allians	<del>4,40</del> 0,00	-
Total	<b>supprimé</b>	-

### Règlement

Les points du règlement suivants sont corrigés :

- **Article Uc 5** : l'exigence d'une superficie minimale est adoucie pour les opérations d'aménagement d'ensemble et supprimée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification : permettre une meilleure économie de l'espace dans le cas d'opérations cohérentes, une superficie légèrement inférieure à celle initialement exigée permettant néanmoins un assainissement autonome dans de bonnes conditions. Ne plus fixer d'exigence pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prend en compte la spécificité de ces équipements qu'il s'agisse par exemple d'un transformateur ou d'une école.

- **Article Uc 11** : les règles concernant imposant les matériaux de toitures sont adoucies ; la construction de bâtiment basse consommation (par exemple) est très clairement autorisée.

Justification : en assouplissant ces aspects de la construction, le document d'urbanisme permet une plus grande expression architecturale et autorise l'utilisation de techniques pour l'utilisation d'énergie renouvelable ou des dispositifs assurant une isolation particulièrement renforcée, au bénéfice de la diminution de l'émission de gaz à effet de serre. Il est ici rappelé que la presque totalité de la zone est couverte par un périmètre de protection au titre des monuments historiques.

- **Article Uc 12** : les exigences en matière de stationnement pour certaines occupations et utilisations du sol sont supprimées.

Justification : cette correction est motivée par la volonté des élus de pouvoir moduler leurs exigences de places de stationnement en fonction de la nature des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Exemple, un transformateur ne nécessitera pas le même nombre de places qu'une école.

- **Article Up 5** : l'exigence d'une superficie minimale est adoucie pour les opérations d'aménagement d'ensemble et supprimée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification : permettre une meilleure économie de l'espace dans le cas d'opérations cohérentes, une superficie légèrement inférieure à celle initialement exigée permettant néanmoins un assainissement autonome dans de bonnes conditions. Ne plus fixer d'exigence pour les constructions et

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prend en compte la spécificité de ces équipements qu'il s'agisse par exemple d'un transformateur ou d'une école.

- **Article Up11** : les règles concernant les pentes et les matériaux sont adoucies ; la construction de bâtiment basse consommation (par exemple) est très clairement autorisée.

Justification : en assouplissant ces aspects de la construction, le document d'urbanisme permet une plus grande expression architecturale et autorise l'utilisation de techniques pour l'utilisation d'énergie renouvelable ou des dispositifs assurant une isolation particulièrement renforcée, au bénéfice de la diminution de l'émission de gaz à effet de serre (Ges). Ces assouplissements permettront aussi une meilleure mixité sociale puisque les matériaux et les pentes exigés peuvent induire des constructions moins onéreuses.

- **Article Ue 11** : la construction de bâtiment basse consommation (par exemple) est très clairement autorisée.

Justification : le document d'urbanisme permet une plus grande expression architecturale et autorise l'utilisation de techniques pour l'utilisation d'énergie renouvelable ou des dispositifs assurant une isolation particulièrement renforcée, au bénéfice de la diminution de l'émission de gaz à effet de serre (Ges).

- **Article 1 AU2** : une correction est portée au vocable « d'opération groupée ».

Justification : il s'agit d'une correction de pure forme motivée par un souci de précision et pour éviter toute ambiguïté.

- **Article 1 AU5** : l'exigence d'une superficie minimale est adoucie pour les opérations d'aménagement d'ensemble et supprimée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification : permettre une meilleure économie de l'espace dans le cas d'opérations d'ensemble (seules autorisées en AU), une superficie légèrement inférieure à celle initialement exigée permettant néanmoins un assainissement autonome dans de bonnes conditions. Ne plus fixer d'exigence pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prend en compte la spécificité de ces équipements qu'il s'agisse par exemple d'un transformateur ou d'une école.

- **Article 1 AU10** : la règle de hauteur est harmonisée avec la zone Uc.

Justification : pour les élus, il s'agit d'autoriser des formes et des gabarits ruraux comme on les rencontre dans le village ; de plus, autoriser un niveau supplémentaire permet de mieux rentabiliser la structure d'une construction et de réduire les déperditions d'énergie. Ces dispositions profitent à la mixité sociale et concourent à la limitation de l'émission de gaz à effet de serre (Ges).

- **Article 1 AU11** : les règles concernant les pentes sont adoucies ; la construction de bâtiment basse consommation (par exemple) est très clairement autorisée.

Justification : en assouplissant ces aspects de la construction, le document d'urbanisme permet une plus grande expression architecturale et autorise l'utilisation de techniques pour l'utilisation d'énergie renouvelable ou des dispositifs assurant une isolation particulièrement renforcée, au bénéfice de la diminution de l'émission de gaz à effet de serre. Ces assouplissements permettront aussi une meilleure mixité sociale puisque les matériaux et les pentes exigés peuvent induire des constructions moins onéreuses.

- **Article 1 AU12** : l'exigence de places de stationnement sur le futur domaine public (ou collectif) est diminuée.

Justification : d'une part le nombre de places exigées sur la parcelle est suffisant d'autre part le projet des élus est d'imposer des « places du midi » qui résolvent bien des difficultés de stationnement.

- **Corps de règles du secteur 1 AUz** : suppression des règles de ce secteur.

Justification : le secteur a été supprimé au profit d'une partie en zone agricole et une autre partie en zone 1AU habitat.

- **Chapeau de la zone 2 AU** : il y est fait mention des procédures pour ouvrir à l'urbanisation ces zones.

Justification : il s'agit d'une question purement formelle.

- **Article N11** : les règles concernant les matériaux de couverture sont adoucies ; la construction de bâtiment basse consommation (par exemple) est très clairement autorisée ; un mot est ajouté.

Justification : en assouplissant ces aspects de la construction, le document d'urbanisme permet une plus grande expression architecturale et autorise l'utilisation de techniques pour l'utilisation d'énergie renouvelable ou des dispositifs assurant une isolation particulièrement renforcée, au bénéfice de la

diminution de l'émission de gaz à effet de serre (Ges). Ces assouplissements permettront aussi une meilleure mixité sociale puisque les matériaux et les pentes exigés peuvent induire des constructions moins onéreuses. L'ajout d'un mot est une correction purement formelle, par souci de clarté.

### **Orientations d'aménagement**

- Cette pièce est corrigée (texte et schémas de principe) pour tenir compte des nouveaux projets décidés par la collectivité.

Justification : ces corrections sont effectuées par cohérence avec les futurs aménagements tels que les élus les envisagent maintenant ; par ailleurs la nécessaire simplification des schémas facilite l'instruction du ou des futurs permis d'aménager. Ces derniers assureront la cohérence des aménagements et montreront comment ces aménagements respectent le Plu.

La suppression des schémas dénommés « bourg est » et « bourg est, variante » est nécessitée par l'évolution des projets, notamment la présence du groupe scolaire rue de Brisay.

Le principe de liaison piétonne entre la future école et l'église est affiné et rendu plus faisable.

### **Document graphique du règlement (zonage)**

- Le long de la Rd 17, à l'entrée est du village, **une partie de la zone 1AUz passe en A**. La superficie de zone agricole nouvelle est de **1,43 hectare**. Cette correction nécessite de supprimer les plantations à réaliser et de mettre en cohérence les orientations d'aménagement (voir plus haut).

Justification : cette correction est effectuée pour tenir compte des nouveaux projets de la commune et pour intégrer le fait que la zone d'activités économiques n'est plus nécessaire. Le passage en zone agricole tient compte de la demande des services de l'État de voir diminuée l'empreinte de l'urbanisation future sur les terres agricoles, afin d'afficher une utilisation plus économe de l'espace (respect de l'article L110 du code de l'urbanisme).

- Le long de la Rd 17, à l'entrée est du village, **l'autre partie de la zone 1AUz passe en 1AU** pour une superficie de **1,84 hectare**. Cette correction nécessite de déplacer en la réduisant la bande de plantations à réaliser et de mettre en cohérence les orientations d'aménagement (voir plus haut).

Justification : cette correction est effectuée pour tenir compte des nouveaux projets de la commune et du fait que la zone d'activités économiques n'est plus nécessaire ; le passage en zone agricole tient compte de la demande des

services de l'État de voir diminuée l'empreinte de l'urbanisation future sur les terres agricoles, afin d'afficher une utilisation plus économe de l'espace.

- Le « tracé probable » de déviation de la Rd 17, à l'est du village, est **remplacé par quelques flèches de principe** qui sont rappelées en légende.

Justification : cette correction est effectuée pour préserver la faisabilité à très long terme d'une déviation. Cela dit, cet ouvrage nécessitera un certain nombre d'études préalables qui préciseront les caractéristiques de la voie, ce que ne peut faire un simple trait comme affiché sur le plan avant modification.

- La **zone Ue** correspondant à l'emplacement réservé 4 en centre village **rue de Brisay passe en zone Uc** ce qui équivaut à une superficie de **1,34 hectare**.

Justification : cette correction est effectuée pour tenir compte des nouveaux projets de la commune (en particulier la création du groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage du *Sisdm* syndicat intercommunal scolaire Denonville-Maisons-Morainville-Mondonville Saint Jean).

- La **largeur de la bande de plantations à réaliser** en rive est du secteur IAU de la Grouette à Poussin est réduite.

Justification : cette correction est effectuée par cohérence avec les aménagements paysagers imposés sur la même zone mais au sud de la Rd 17 : la bande paysagée présentera la même largeur de chaque côté de la route.

- La **liste des emplacements réservés** corrigée sera installée sur les documents graphiques du règlement ; cette liste figure ci-après.

- L'**emplacement réservé 4 est supprimé**.

Justification : cette suppression tient au fait que le projet scolaire est maintenant suffisamment avancé, d'une part, et que la collectivité maîtrise le foncier d'autre part.

- Le repérage au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) d'un **mur rue de Brisay** est corrigé autour du projet de groupe scolaire.

Justification : il s'agit de coller mieux à la réalité d'une part et de permettre le projet scolaire sans contrainte inutile.

- La représentation et la mention du droit de préemption urbain **sont supprimées**.

Justification : le droit de préemption urbain n'a en réalité pas été instauré : son périmètre est donc supprimé du document graphique et sa mention en légende (y compris la date de délibération du conseil municipal) est retirée.

du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

### Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Objet
1	Commune	Création d'une avenue plantée
2	Commune	Aménagement d'espace public devant le château
3	Commune	Amélioration des abords de l'église
4		supprimé
5	Commune	Extension du cimetière
6	Commune	Création d'équipement collectif

\*\*\*\*\*

### Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme

Aucun changement ne leur est apporté.

## 3 – Conclusion

En conclusion, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>, il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale

<sup>1</sup> Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La **procédure de modification est utilisée à condition** que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure

simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.