



Ville de Maintenon

RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2. Rapport de présentation

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 février 2020

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 mai 2022

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 5 avril 2023

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification de la révision allégée

A . Introduction et choix de la procédure

La commune de Mantenon a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 février 2020. La première modification a été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 mai 2022.

Un projet lié aux équipements sportifs

La commune envisage **désormais la création d'un projet sportif autour des terrains de tennis et des vestiaires du stade Louis Roche**, rue du Maréchal Maunoury. Or, l'ensemble sportif est classé en zone Naturelle stricte (N) du PLU approuvé le 19 février 2020, ce qui empêche toute intervention sur les équipements sportifs, la destination « équipements publics » étant interdite dans la zone N.

La présente révision allégée du PLU vise à assurer l'ajustement règlementaire de la zone N pour permettre la réalisation de ce projet d'équipement d'intérêt général.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme et particulièrement son article L153-34.

La révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) (aussi appelée "révision avec examen conjoint") est une version allégée de la procédure de révision générale du PLU.

Cette procédure permet un gain de temps par rapport à une révision générale, grâce à l'organisation d'un examen conjoint du projet d'évolution du PLU entre :

- la commune,
- l'État,
- les personnes publiques associées,
- le maire de chaque commune intéressée par cette révision (invité à cet examen conjoint).

Sauf dérogations prévues par la loi, la révision allégée est employée lorsque le projet d'évolution du PLU a pour unique objet :

- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N),
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
- ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contrairement à une révision générale, la révision allégée ne peut pas être utilisée lorsque le projet d'évolution du PLU porte atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Ces conditions sont respectées par la présente révision allégée, puisqu'il s'agit d'alléger la protection au titre des zones naturelles, pour permettre la création d'équipements sportifs en zone N. **Il s'agit, comme la procédure le prévoit, de l'unique objet de la révision allégée.**

De plus, cette procédure s'inscrit en cohérence avec l'orientation suivante inscrite dans le PADD :

« Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins »

B. Présentation et justification de la révision allégée

Localisation des projets sportifs

La présente procédure de révision allégée poursuit les objectifs suivants :

- Création de 2 nouveaux courts de tennis (Il existe déjà 3 courts de tennis à ce jour).
- Couverture de 2 courts
- Permettre la réhabilitation et l'éventuelle extension des vestiaires du stade Louis Roche



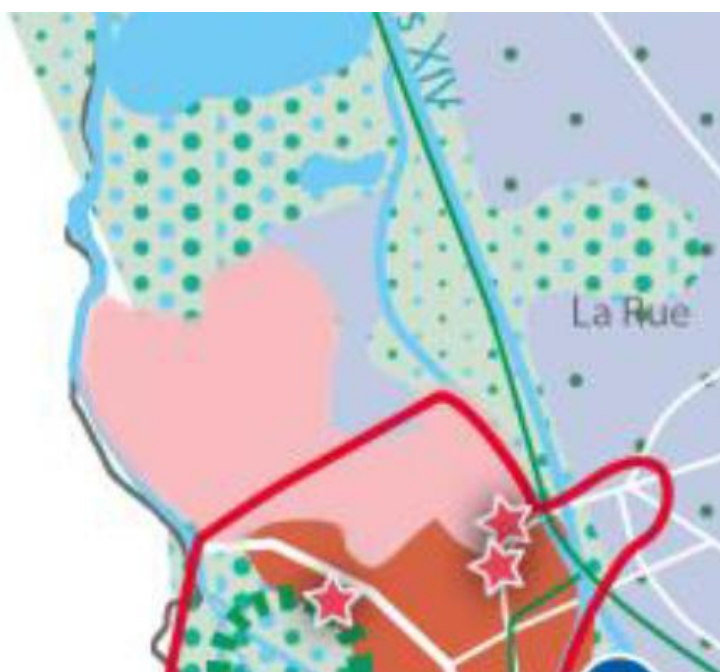
B. Présentation et justification de la révision allégée

 **Rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU**

B. Présentation et justification de la révision allégée

Rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU vise à « conforter et améliorer le niveau d'équipements » de la commune. Le projet est conforme au PADD. Il n'y a donc aucun ajustement à effectuer sur le PADD, ni dans le contour du schéma, ni concernant l'objectif.



 Conforter et améliorer le niveau d'équipement

Extrait du PADD – PLU approuvé le 19 février 2020

B. Présentation et justification de la révision allégée



La nécessité d'ajuster le dispositif réglementaire

B. Présentation et justification de la révision allégée

Création réglementaire du secteur « Ns » et ajustements du règlement concernant cette nouvelle zone

AVANT

Présentation de la zone

ZONE N (zone naturelle)

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune protégés en raison des sites, des paysages et de l'intérêt écologique. L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Elle est subdivisée en 4 secteurs :

- N ;
- Nc correspondant au projet de cimetière ;
- Ng correspondant aux bâtiments d'accueil du golf (STECAL) ;
- Ngdv définissant le terrain des gens du voyage sédentarisés pour certains d'entre eux (STECAL).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone sportive est constituée de deux terrains de foot dont l'un est équipé d'une piste d'athlétisme complète ainsi que d'équipements d'athlétisme. Ces deux terrains sont complétés par un vestiaire surmonté de gradins. Sont présents également des courts de tennis et un parking. Ces équipements font l'objet d'un aménagement paysager notamment sur les abords.

Afin de permettre une adaptation des équipements, cette zone sportive fait l'objet d'un ajustement par le classement en zone « Ns », c'est-à-dire zone « Naturelle sportive » délimitée de manière stricte, permettant une évolution ciblée, et non de l'ensemble de la zone « N ». À l'intérieur de cette zone Ns, les équipements sportifs pourront être créés, dans le respect des objectifs du PADD visant « à conforter et améliorer le niveau d'équipements ».

Seul ce secteur est concerné sur l'ensemble du territoire communal.

Les ajustements de la présente procédure de révision allégée sont précisés **en rouge**

APRES

Présentation de la zone

ZONE N (zone naturelle)

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune protégés en raison des sites, des paysages et de l'intérêt écologique. L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Elle est subdivisée en **4** **5** secteurs :

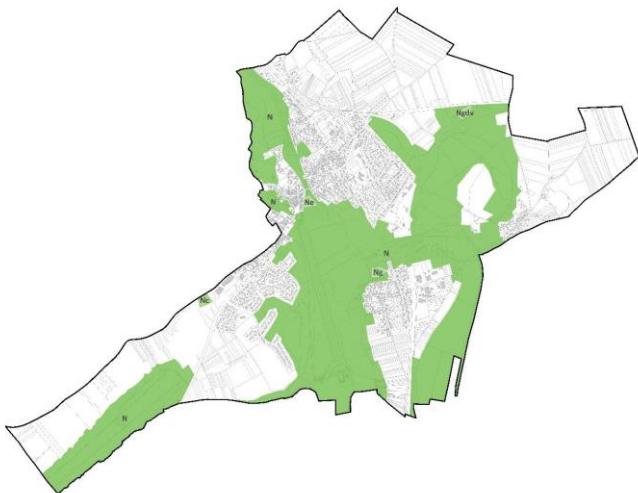
- **N** ;
- **Nc** correspondant au projet de cimetière ;
- **Ng** correspondant aux bâtiments d'accueil du golf (STECAL) ;
- **Ngdv** définissant le terrain des gens du voyage sédentarisés pour certains d'entre eux (STECAL).
- **Ns** correspondant à la zone naturelle à dominante sportive.

B. Présentation et justification de la révision allégée

Création réglementaire du secteur « Ns » et ajustements du règlement concernant cette nouvelle zone

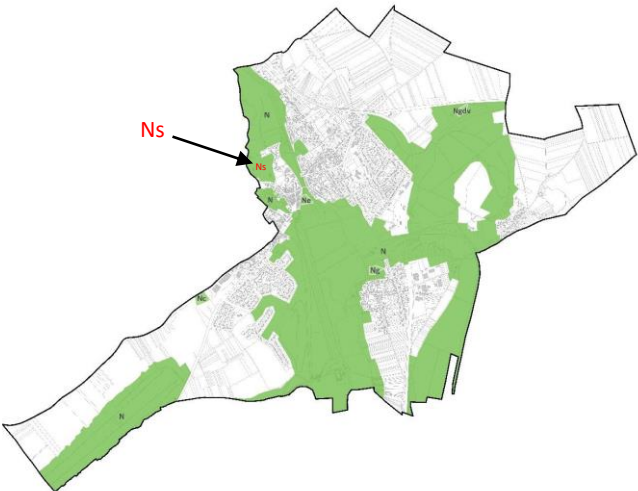
AVANT

Présentation de la zone



APRES

Présentation de la zone



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ajout de la dénomination « Ns » concernant la zone sportive, dans la présentation de la zone.

B. Présentation et justification de la révision allégée

Création réglementaire du secteur « Ns » et ajustements du règlement concernant cette nouvelle zone

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES
OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AVANT

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières ...
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

APRES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Uniquement dans la zone Ns s'ils ne compromettent pas la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Conformément à l'article L151-11 qui précise :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
[...] »

La destination « équipements sportifs » est autorisée sous condition dans la zone Ns afin de permettre d'autoriser le projet sportif et les équipements annexes qui sont liés (vestiaires, etc...)

B. Présentation et justification de la révision allégée

Création réglementaire du secteur « Ns » et ajustements du règlement concernant cette nouvelle zone

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES,
ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AVANT

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Zones N, Nc : 10 %** de la superficie de l'unité foncière.
- **Zone Ng : emprise au sol existante majorée de 20 %.**
- **Zone Ngdv** : un total de **50 m²** sur l'ensemble de l'unité foncière.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée est fixée :

Dans la zone N :

- 10 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination équipements d'intérêt collectifs et des services publics.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :

- 25 mètres depuis l'axe de la route départementale 906 ;
- 15 mètres depuis l'axe des autres routes départementales ;
- 12 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'emprise au sol des équipements sportifs peut représenter une superficie importante, à l'image de courts de tennis couverts ou d'un gymnase. Aussi, l'emprise au sol est fixée en conséquence.

Il en est de même pour la hauteur des constructions adaptées aux équipements sportifs. C'est ainsi que la fédération Française de tennis recommande une hauteur d'environ 12 m pour les structures de cours de tennis couverts. Enfin, il n'est pas fait application de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies pour la zone Ns qui est très imbriquée dans le tissu urbain.

APRES

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Zones N, Nc : 10 %** de la superficie de l'unité foncière.
- **Zone Ng : emprise au sol existante majorée de 20 %.**
- **Zone Ngdv** : un total de **50 m²** sur l'ensemble de l'unité foncière.

Zone Ns : 20 % de la superficie de l'unité foncière.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée est fixée :

Dans la zone N :

- 10 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et des services publics.

Dans la zone Ns

- **12 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et des services publics.**

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

À l'exception de la zone Ns, les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :

- 25 mètres depuis l'axe de la route départementale 906 ;
- 15 mètres depuis l'axe des autres routes départementales ;
- 12 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

B. Présentation et justification de la révision allégée

Création réglementaire du secteur « Ns » et ajustements du règlement concernant cette nouvelle zone

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES,
ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AVANT

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum **8 mètres** des limites séparatives. Dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain jouxtant une zone urbaine, ce retrait est porté à **12 mètres**.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées, avec un minimum de **4 mètres**.

APRES

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum **8 mètres** des limites séparatives.

À l'exception de la zone Ns, dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain jouxtant une zone urbaine, ce retrait est porté à **12 mètres**.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées, avec un minimum de **4 mètres**.

Zone Ns : il n'est pas fixé de règle

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone riveraine de la zone Ns, à l'est, est une zone d'équipements publics, à savoir le cimetière. Il n'apparaît pas indispensable de fixer un retrait de 12 m par rapport à cette zone, d'autant plus qu'une bande paysagère inconstructible est maintenue entre les tennis et le cimetière afin de maintenir une transition paysagère arborée.

En ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, il n'est pas fixé de règle pour la zone Ns. En effet, deux courts couverts de tennis peuvent être très proches. Fixer une règle de 4 m reviendrait à contraindre l'implantation et s'étaler davantage alors qu'une implantation compacte de ces équipements est plus propice sur le plan paysager.