COMMUNE DE MAURECOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3

DOSSIER DE PRÉSENTATION

JANVIER 2024

1 Préambule :

Ce dossier a pour but de présenter la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Maurecourt

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

La notice explicative
Les dispositions générales
Les règlements des zones avec modifications
Le plan de zonage général avant et après modification

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Le dossier de mise à disposition comprend uniquement les documents concernés par la modification.

Ce projet de modification simplifiée est soumis à une mise à disposition du public conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités qui seront définies par délibération du conseil municipal.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

2 Objet de la modification :

La modification a pour objet :

-la complétude des zones A, N, UA, UB, UC et UD
-la création d'un sous-secteur UCa
-la rectification d'une erreur matérielle au plan de zonage

3 Les documents du PLU modifiés sont :

Les dispositions générales
Les règlements des différentes zones
Le plan de zonage général

4 Choix de la procédure :

Le PLU a été approuvé le 12/07/2004, modifié les 25/10/2006 et le 07/07/2017, mis à jour le 21/08/2017, le 19/07/2021.

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

-ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
-ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
-ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
-n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquittions foncières significatives de la part de la Commune compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ainsi présenté n'est pas soumis à enquête publique et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

-de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
-de diminuer ces possibilités de construire ;
-de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce type de procédure peut être mise en œuvre lorsque les évolutions ont pour effet de :

-permettre dans les zones urbaines l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation ;
-augmenter jusqu'à 50% les règles de densité pour le logement social ;
-augmenter dans les zones urbaines ou à urbaniser le gabarit pour les constructions à haute performance énergétique ;
-corriger une erreur matérielle.

L'objet de la présente modification simplifiée entre dans ce cadre car il s'agit de corriger une erreur matérielle du plan de zonage, de compléter et modifier certains articles et de créer un sous-secteur UCa pour permettre la construction de logements locatifs sociaux.

Le choix de la procédure de modification simplifiée est donc justifié.

5 Présentation des modifications

Du fait de l'absence de cadastre numérique, une erreur a été commise dans le tracé de la limite entre la zone N et la zone UA concernant les parcelles AI 398, AI 22 et AI 25.

La Commune est aujourd'hui en possession d'une version numérique du cadastre ce qui lui permet de procéder à la rectification de cette erreur matérielle.

Des adaptations mineures et des complétudes ont été intégrées aux zones A, N, UA, UB, UC et UD.

Afin de permettre la création de logements locatifs sociaux, un sous-secteur UCa a été créé pour la modification du zonage de la parcelle cadastrée AE 739 actuellement en zone UD.