



PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU POS

PROCES VERBAL DE LA REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES MERCREDI 9 SEPTEMBRE 2009 - 15 H

Présents :

Elus de Saint-Martin : MM. Roger BOYER, maire et Jacques DUGUE, adjoint chargé des affaires scolaires, Mmes Maria GASCHET, 1^{ère} adjointe chargée des finances et Pascale GERMAIN, adjointe chargée de l'environnement et de l'urbanisme

Direction Départementale de l'Équipement : M. COHU, chargé d'études

Communauté de Communes du Val Drouette : Mme Françoise RAMOND, présidente

Mairie de Pierres : M. BRAVIN, conseiller municipal

Absents excusés :

Mairie de Maintenon : M. Michel BELLANGER, maire : réception d'un courrier

La Chambre d'Agriculture : Mme Martine RIOU : réception d'un courriel

Mairie de Hanches : M. Joël REVEIL : réception d'un appel téléphonique

Absents :

Préfecture : courrier à venir

Conseil Régional : courrier à venir

Conseil Général : courrier à venir

Chambre de Commerce et de l'Industrie : courrier reçu ; pas de remarque, avis favorable

Chambre de l'Artisanat et des Métiers : courrier à venir

Syndicat Intercommunal du Schéma de Cohérence Territoriale du Canton de Maintenon : courrier à venir

Mairie de Villiers : courrier à venir

Mairie de St Lucien : courrier à venir

Secrétaire de réunion : Maria GASCHET

Monsieur le Maire a procédé à un bref résumé de la situation actuelle et a proposé aux personnes présentes une visite et une présentation détaillées des lieux sur lesquels nous nous sommes rendus.

➤ Remarque de Mme RAMOND (CCVD) : aucune observation.

➤ Remarque de M. BRAVIN (Mairie de Pierres) : aucune observation.

➤ Remarques de M. COHU (DDE) :

M. COHU nous indique qu'il a rarement vu des dossiers aussi complets dans le cadre d'une révision simplifiée du POS.

Par ailleurs, il émet deux remarques concernant le rapport de présentation et la modification du règlement du POS de la zone UC et réglementation du secteur UCa :

1^{ERE} REMARQUE :

Dans la nouvelle rédaction de réglementations du secteur UCa, il est proposé de remplacer la formule :

" ... Les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs ... " par l'intitulé de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : " ... ***aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** ".

Cette mention figure dans les documents : « Rapport de présentation » et dans « Modification du règlement du POS de la zone UC et réglementation du secteur UCa ».

RAPPORT DE PRESENTATION

Au chapitre 5 : « Nécessité de modifier le POS afin de permettre la création du secteur UCa » :

- En page 5, le paragraphe deviendrait :

« 5.1 Motifs de délimitation du secteur UCa au sein de la zone UC

(...) Cette révision simplifiée a pour objectif de mettre en cohérence la réglementation du POS, pour le secteur UCa exclusivement, afin d'autoriser ***un projet de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***. »

- Aux pages 9-10, l'article deviendrait:

« 5.2 Motifs de la modification des règles applicables à la zone UC et son secteur UCa

Pour permettre la réalisation du projet de ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** (...)

(...) Article UC 6 – Implantation par rapport aux voies

L'article UC 6 du POS dans sa rédaction actuelle indique : « *Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.*

Des dispositions particulières seront admises pour :

- *Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,*
- *Les lotissements de plus de 10 logements,*
- *Et pour les unités foncières bâties avant division. »*

Avec la création d'un mail planté entre la voie des Ruelles et la prairie, il convient de requalifier la chaussée de la voie des Ruelles en la déplaçant légèrement vers le mail.

Néanmoins, aujourd'hui il est pénalisant de maintenir les constructions en retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques. Aussi, l'article UC 6 doit être modifié pour le seul secteur UCa :

- en indiquant une valeur de retrait minimum de 4 mètres afin de lever l'imprécision du texte actuel concernant les ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***. Ceci permettra de réduire cette distance afin de ne pas trop pénaliser la surface constructible dans ce secteur.

- En page 10, l'article deviendrait :

« Article UC 9 – Emprise au sol

(...) C'est pourquoi la commune entend modifier l'article UC 9 pour le seul secteur UCa en ajoutant à l'énumération des constructions dont l'emprise au sol peut atteindre 35% de la surface totale de l'unité foncière : ***les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***. (...) »

- Aux pages 11-12, l'article deviendrait :

« Article UC 11 – Aspect extérieur

§2 – Toitures

(...) Or, ainsi qu'il a été dit précédemment, l'intention de la commune est de limiter la hauteur de la construction dans le secteur UCa afin d'en réduire l'impact sur la vision de l'environnement. De plus, il est constant qu'une toiture à deux versants a pour effet d'élever la hauteur totale de la construction.

Afin de limiter la hauteur totale des constructions, le règlement du POS du secteur UCa doit préciser que les toitures des ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** pourront être à 1 seul versant dont la pente pourra être inférieure à 40°.

Compte tenu de cette faible pente, les matériaux habituels tels que les ardoises ou tuiles de différents types, sont inadaptés à la couverture des bâtiments.

C'est pourquoi la modification du règlement du POS dans le secteur UCa concernant le versant et la pente des toitures s'accompagne nécessairement de la modification s'agissant du revêtement de celles-ci.

Aussi, le règlement du POS autorisera, dans ce même secteur UCa, toujours pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les matériaux de couverture pouvant présenter une plus grande diversité comme, par exemple : le métal ou l'alliage, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, étant précisé que cette liste est indicative et ne présente donc aucun caractère exhaustif. »

- **En page 12, l'article deviendrait :**

« § 3 – Façades

(...) Un équipement collectif comportant des classes, des locaux périscolaires et une salle multi-activités, n'est pas une grande maison individuelle et il est donc normal qu'il s'en démarque. C'est pourquoi la commune envisage ponctuellement d'ajouter de la couleur sur certains éléments de façade, tout en conservant un aspect neutre à d'autres endroits. »

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la commune doit donc corriger le §2 toitures et le §3 façades afin de permettre dans ce secteur UCa une différenciation par rapport à l'habitat existant de la zone UC.

MODIFICATION DU REGLEMENT DU POS DE LA ZONE UC ET REGLEMENTATION DU SECTEUR UCa :

- **En page 2, l'article UC 6 deviendrait :**

« (...) Secteur UCa : **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** devront s'implanter en retrait de 4 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer, et ce dans le respect de l'environnement, notamment paysager, de la zone. »

- **En page 2, l'article UC 9 deviendrait :**

« (...) Secteur UCa

L'emprise **des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière. »

- **En page 3, l'article UC 11, §1- Prescriptions générales deviendrait :**

« (...) Secteur UCa

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront présenter une architecture remarquable se démarquant de l'habitat, sous réserve de préserver l'environnement local en évitant de dénaturer ce dernier. Les parements extérieurs en bois pourront être de teinte naturelle ou de couleurs variées ».

- **Aux pages 3-4, l'article UC 11, §2 - Toitures deviendrait :**

« (...) Secteur UCa

Dans un souci de préservation de l'environnement, et notamment afin de limiter la hauteur totale des constructions, les toitures des bâtiments, des annexes accolées et des annexes non accolées, et toutes **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, pourront être à 1 seul versant dont la pente pourra être inférieure à 40°.

Afin de répondre à des objectifs de développement durable et compte tenu du degré de la pente de la toiture, les matériaux utilisés pour la couverture pourront présenter une plus grande diversité comme par exemple : métal ou alliage, systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. »

- **En page 4, l'article UC 11, §3 - Façades deviendrait :**

« (...) **Les couleurs suivantes** : le noir, le vert, le bleu et le rouge *ainsi que* les matériaux de tons brillants ou réfléchissants sont interdits pour toutes les constructions, **sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** situées dans le secteur UCa qui pourront présenter une plus grande diversité de traitement dans les couleurs et les matériaux, sous réserve de respecter l'environnement de la zone. »

2^{EME} REMARQUE :

Dans le document « Modification du règlement du POS de la zone UC et réglementation du secteur UCa », au TITRE II, CHAPITRE III, il serait souhaitable d'introduire la nouvelle réglementation par un chapeau qui pourrait être :

" A l'intérieur de cette zone UC est créé un secteur UCa pouvant accueillir notamment :

- des constructions à usage d'équipements collectifs et à usage d'infrastructure ;
- des établissements d'enseignement ;
- des installations et travaux divers suivants :

- o les aires de jeux et de sports,
- o les aires de stationnement,

Elle est constituée des parcelles numéros : (...) "

Fin de la réunion 16h45

Fait à St-Martin de Nigelles le 29/09/09

Les élus présents :

M. BOYER
Maire

M. DUGUE
adjoint scolaire

Mme GASCHET
adjointe aux finances

Mme GERMAIN
adjointe à l'environnement
et à l'urbanisme

Personnes publiques associées présentes :

Mme Françoise RAMOND
Présidente, CCVD

M. COHU
Chargé d'études, DDE

M. BRAVIN
Conseiller municipal,
Mairie de Pierres