

QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?



Le Plan Local d'Urbanisme (ou PLU) est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire de la commune sur la dizaine voire quinzaine d'années à venir. Il fixe les règles d'occupation du sol et réglemente, notamment, l'obtention des permis de construire.



Pour atteindre ces objectifs, le PLU est composé de plusieurs pièces :

- d'un **rapport de présentation**, faisant le diagnostic de la commune sur diverses thématiques (démographie, habitat, économie, environnement, patrimoine...) permettant de cadrer le projet communal qui est développé dans
- ... **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**. Il fixe les orientations générales de la commune pour les 15 prochaines années.



Les orientations du PADD viennent encadrer la formalisation des outils réglementaires :

- Le **règlement** édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol.
- Le **zonage** retranscrit graphiquement les dispositions réglementaires.
- Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.



Dans le cadre de cette concertation, seules pourront être prises en compte les contributions relatives à l'intérêt général et aux objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification.
Les contributions relevant de l'intérêt particulier ne pourront être formulées que dans le cadre de la participation par voie électronique à venir.

POURQUOI CETTE MODIFICATION DU PLU ?

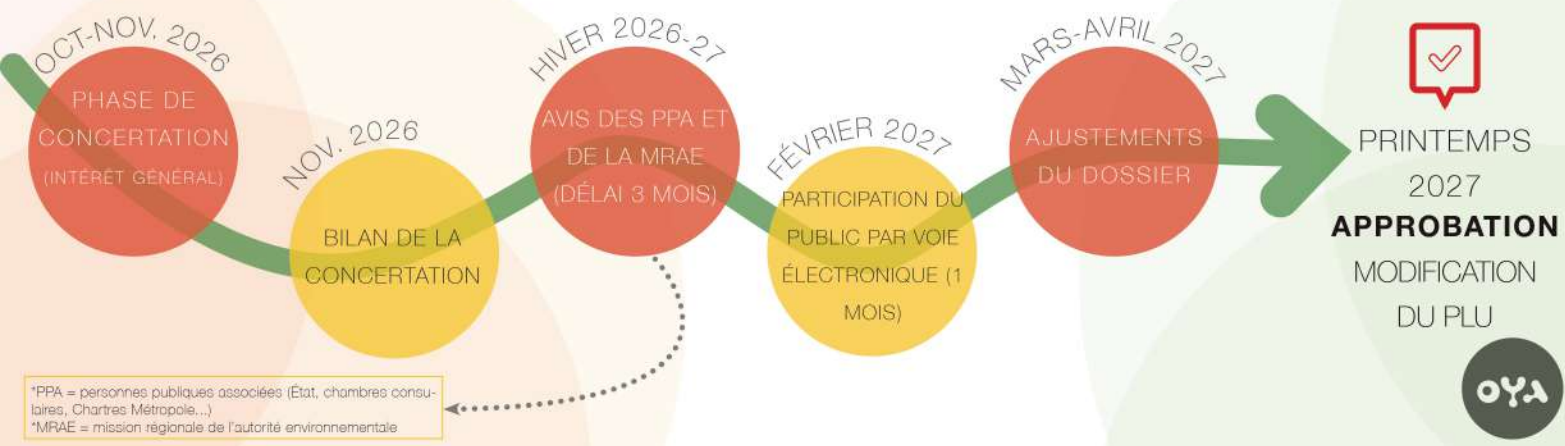
Le PLU de Maintenon a été approuvé en février 2020 par le conseil municipal. Cette modification est la 3ème procédure d'évolution dans la vie de ce PLU après :

- une 1ère modification du PLU a été faite pour ajuster des points du règlement aux réalités du terrain et pour accompagner le projet de logements sur le secteur d'aménagement du quartier de la Gare.
- une révision allégée du PLU a été réalisée pour créer un sous-secteur et des règles spécifiques aux équipements sportifs afin de permettre leur évolution.

La présente modification du plan local d'urbanisme constitue un levier pour adapter les documents réglementaires aux besoins actuels de la commune, tout en respectant la structure générale et les grandes orientations du document (le PADD). Elle est composée de multiples évolutions modifiant le règlement écrit, le zonage ou les OAP :

- Mettre à jour le règlement pour une meilleure lecture, clarté et pour une meilleure interprétation des règles ;
- Permettre la création de terrains locatifs familiaux sur le site de la Genetière ;
- Intégrer l'extension du parking Cypièrre et l'aménagement d'un city stade ;
- Alléger les prescriptions relatives aux zones humides dans le règlement ;
- Ajuster la proportion minimum de logements sociaux ;
- Repérer un bâtiment pouvant changer de destination et faire évoluer les règles sur le sujet ;
- Corriger une erreur d'appréciation de zonage ;
- Ajuster les prescriptions relative à la protection du linéaire commercial ;
- Mettre à jour à la marge le repérage patrimonial ;
- Ajuster l'emplacement réservé pour le cimetière paysager ;
- Supprimer une partie d'un espace boisé classé.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Les évolutions prévues et leur impact sur l'environnement

PLU

Ajustements au règlement écrit :

- La règle d'emprise au sol pour les zones UA, UB et UBa est simplifiée pour simplifier leur application et mieux valoriser le potentiel constructible des zones concernées.
- Clarification et simplification des règles de hauteur des constructions en zone urbaine (U-) afin de préserver les fonds de jardins des constructions trop élevées
- Autorisation sous conditions des annexes et extensions en zone agricole et naturelle (A / N)
- Ajustements ponctuels du règlement écrit : clarification et reformulation de certaines règles, assouplissement des prescriptions relatives aux annexes, aux abris de jardin et aux clôtures, adaptation des règles de hauteur et suppression de dispositions redondantes ou juridiquement fragiles.

Impact sur l'environnement :

La plupart des évolutions sont des ajustements de forme visant à clarifier et faciliter la compréhension et l'application du règlement, et n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Certains ajustements réglementaires visent notamment à améliorer la cohérence des formes urbaines et à préserver le caractère patrimonial du centre-ville. L'autorisation des annexes et extensions en zones agricoles et naturelles n'entraîne pas de consommation d'espace supplémentaire et reste encadrée pour limiter les incidences paysagères

Modifier le règlement pour le secteur Ngdv (aire de la Genetière)

ZONAGE

PHOTO AÉRIENNE



Objectif : Permettre la création de logements, sous conditions, dans le cadre de la mise en place de terrains locatifs familiaux

Impact sur l'environnement : Le projet entraîne une artificialisation supplémentaire d'un site déjà largement aménagé, sans consommation d'espace naturel supplémentaire. Il n'a pas d'incidence supplémentaire identifiée sur la biodiversité, les continuités écologiques ou les nuisances sonores.

Parking Cipièrre : création d'un secteur «Ne» pour l'extension du parking et ajout de prescriptions spécifiques au règlement ; création d'un secteur «Ns» pour la création du city-stade ; création d'une orientation d'aménagement (OAP) pour encadrer l'aménagement de ces projets ; suppression d'un emplacement réservé sur du foncier communal.



PHOTO AÉRIENNE



Objectifs : Permettre une extension du parking Cipièrre pour avoir une offre de stationnement suffisante à proximité immédiate du centre-bourg.

Créer un nouvel équipement sportif (city-stade) à destination des habitants à proximité du centre-bourg et des établissements scolaires

Impact sur l'environnement : Le projet consomme environ 3 400 m² du parc Cipièrre et concerne des habitats naturels, malgré leur intérêt écologique limité.

En contrepartie, la création d'une noue, la perméabilisation du stationnement et la plantation d'arbres et de haies permettront de limiter les incidences.

L'extension du parking Cipièrre permettra également de libérer une partie du stationnement de la place Aristide-Briand, face au château, et ainsi d'améliorer sa mise en valeur paysagère. Le city-stade favorisera quant à lui la pratique sportive et le bien-être des habitants.

L'extension du parking entraînera toutefois une légère hausse des consommations énergétiques et des émissions liées aux déplacements motorisés

Ajustements aux dispositions générales du règlement au sujet des zones humides

ZONAGE MAINGOURNOIS



Objectifs :

- Ces modifications ont un impact notamment pour les constructions à Maingournois, situé intégralement dans un secteur de présomption de zones humides.
- Permettre l'évolution maîtrisée des propriétés déjà bâties par la réalisation d'annexes sous conditions strictes, tout en préservant les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des zones concernées.
- Permettre à la commune d'aménager une aire de jeux en prairie ou avec des matériaux perméables conformes aux normes de sécurité, tout en préservant les fonctionnalités écologiques et hydrauliques du site.

Impact sur l'environnement : L'assouplissement des règles permet de mieux utiliser les terrains déjà urbanisés et de limiter la consommation d'espace. Les annexes restent limitées en superficie et soumises à des conditions visant à préserver les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des zones humides ainsi que la gestion des eaux pluviales.

Ajuster la proportion de logements sociaux demandée dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU prévoit un objectif minimum de production de 45 logements sociaux. Depuis 2019 la commune a produit 120 logements sociaux (ZAC de Sauny, logements secteur gare)

Non compris les logements locatifs sociaux dans le reste des zones urbaines, la commune a déjà rempli les objectifs du PLU et du PLH en matière de production de logements sociaux.

Objectifs : puisque les objectifs de mixité sociale sont remplis, la commune souhaite assouplir les prescriptions relatives au nombre de logements so-

ciaux dans certains secteurs. (OAP Gare et rue du Parc ; Faubourg Larue ; rue du Moulin ; les Fosses Rouges ; Maingournois)

Impact sur l'environnement : La modification des proportions de logements sociaux ne change ni les secteurs concernés, ni les capacités de construction, ni les emprises urbanisables. Cette évolution n'a pas d'incidence sur les enjeux environnementaux.

Les évolutions prévues et leur impact sur l'environnement

PLU

Repérer un nouveau bâtiment pouvant changer de destination et ajuster le règlement sur les changements de destination

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

PHOTO AÉRIENNE



Objectif :

Autoriser le changement de destination d'un bâtiment pour réaliser des logements ou hébergements touristiques en zone naturelle ET agricole (nouveau repérage à la Sablonnière).

Impact sur l'environnement : Le changement de destination permet de réutiliser un bâtiment existant pour créer un logement ou une chambre d'hôtes en zone naturelle ou agricole. Cela contribue à préserver le patrimoine bâti traditionnel de la commune.

Corriger une erreur de zonage rue du Docteur Paul Raffegau

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

PHOTO AÉRIENNE



Objectif :

Mettre deux pavillons actuellement inclus dans la zone Ue (d'équipements) avec le collège Racine, en zone pavillonnaire Uc (zone urbaines au tissu résidentiel organisé - quartiers de Bellevue, la Garenne, du Golf).

Impact sur l'environnement : Aucune incidence sur l'environnement. La correction du zonage régularise la situation de parcelles déjà occupées par des pavillons.

Supprimer des repérages sur trois bâtiments dans le centre-ville (repérage linéaire commercial et repérage patrimonial) - articles L.151-16 et 151-19 du Code l'urbanisme

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

Objectifs

- Les bâtiments situés 7 et 9, rue Saint-Pierre sont retirés du linéaire de préservation de la diversité commerciale car aucune de ces adresses n'accueille de commerce.
- Le bâtiment situé 10, rue du Moulin est retiré du repérage patrimonial car il s'agit d'un garage et non du Moulin de Maintenon (ou Moulin Bresson), datant de 1882, mentionné en annexe du règlement.



1 - 7, rue Saint-Pierre

2 - 9, rue Saint-Pierre

3 - 10, rue du Moulin



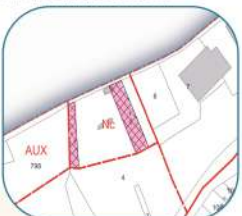
Impact sur l'environnement : Le retrait des repérages patrimonial et commercial ne modifie pas l'occupation des bâtiments et n'a pas d'incidence sur l'environnement. Le retrait du repérage du bâtiment situé rue du Moulin n'affecte pas non plus le site Natura 2000 de la vallée de l'Eure, situé à proximité.

Ajustement de l'emplacement réservé lié au projet de cimetière paysager

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

PHOTO AÉRIENNE



Objectifs :

Ajuster le périmètre de l'emplacement réservé aux parcelles qui ne sont pas encore acquises par la commune.

Impact sur l'environnement : Il s'agit d'une évolution de forme. Le projet de cimetière, déjà prévu dans le PLU approuvé en 2020, entraînera à terme la consommation d'environ 1,3 hectare d'espaces boisés. Une orientation d'aménagement (OAP) encadre sa réalisation.

Supprimer une bande d'espace boisé classé le long de la rue de la Ferté

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

PHOTO AÉRIENNE



Objectifs : Permettre l'urbanisation d'une dent creuse (1 ou 2 logements) tout en maintenant la continuité du boisement sur le haut du coteau.

Impact sur l'environnement : La suppression de la protection d'environ 750 m² d'espaces boisés ne fragmentera pas le bois : ses fonctionnalités écologiques et sa connexion avec le coteau de l'Eure seront maintenues.