

# PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

## NOTE DE PRESENTATION

La commune de Villiers-le-Mahieu a établi un Plan d'Occupation des Sols en 1980. Celui-ci a été approuvé en 1982, modifié en 1983, révisé en 1995, puis modifié à nouveau en 1998.

La modification proposée aujourd'hui a un double objectif : rectifier une anomalie de limite de zonage qui avait échappé à la sagacité des précédents rédacteurs, simplifier et harmoniser les principales règles qui déterminent les caractéristiques des constructions.

- 1) Modification d'une limite de section en zone UH : à l'examen, il apparaît qu'une parcelle non bâtie de plus de 1000 m<sup>2</sup>, située en zone urbanisée, est partagée pour partie en section UHb, et pour partie en section UHc. Une troisième partie de la parcelle, située au delà de la limite de 50 mètres de la voirie, est en zone NC mais ne pose pas de problème particulier.  
Le partage de la partie constructible de la parcelle entre deux sections UH la rend en fait inconstructible, en respect des règles de constructibilité applicables séparément aux deux sections, alors que cette partie prise dans sa totalité respecte complètement les critères de constructibilité.  
La modification proposée consiste donc, sans modifier les critères applicables et sans modifier la limite de la zone NC, de déplacer la limite des sections UHb et UHc de manière à inclure cette parcelle sur toute sa largeur dans la section UHc. Le plan joint explicite cette modification.
- 2) Harmonisation des caractéristiques des constructions : le P.O.S de Villiers-le-Mahieu contient plusieurs types de zones constructibles (UH avec des sections UHa, UHb, UHc, ainsi que NA-UH et UE), plus des zones qui peuvent dans certains cas permettre les constructions (zones NB comprenant des sections NBa et NBb).  
La presque totalité de ces zones étant aujourd'hui déjà construite, l'expérience concrète montre que des nuances réglementaires qui avaient été introduites dans le P.O.S., en distinguant chacune des zones sur des points de détail, se sont avérées peu pertinentes à l'usage (par exemple la hauteur maximale des habitations fixée à 8, 9 ou 10 mètres selon les zones, alors que ces zones sont aujourd'hui occupées par des pavillons d'aspect très voisins). En outre, certains articles du P.O.S. fixaient des règles complexes, peu simples à appréhender (y compris pour l'instruction des demandes afférentes au droit des sols), qui ne faisaient qu'alourdir le règlement.  
Le but recherché par cet ensemble de modifications est la simplification du règlement et l'harmonisation des règles entre les zones constructibles (nous devrions dire « construites ») lorsque cela est pertinent.

Une distinction majeure est cependant maintenue, voire renforcée, dans les zones NB entre les sections NBa et NBb : en effet, la section NBa correspond à de vastes propriétés (8500 m<sup>2</sup> de terrain), alors que les sections NBb permettent la constructions sur 1000 m<sup>2</sup> seulement, constituant des zones pavillonnaires identiques à ce qu'on trouve en zones UH ou NA-UH. Les règles applicables à ces deux sections peuvent donc différer notablement.

En ce qui concerne la zone ND, l'ancienne rédaction de l'article ND1 permettait « une extension mesurée des constructions d'habitations individuelles isolées existantes », le terme « mesurée » étant bien sur sujet à débat. Une nouvelle rédaction plus directive est proposée, qui limite l'extension à 20 % de la SHON initiale et introduit la condition d'une SHON existante au moins égale à 60 m<sup>2</sup> : en effet, de nombreux cabanons de jardin ont été construits en zone ND avant la création du présent P.O.S., dans des parcelles comprenant une partie en zone UH et une partie en zone ND. Il faut éviter que ces constructions ne puissent être agrandies par modification successives.

Sans toucher aux limites de zones, sans modifier les C.O.S., les modifications ne font qu'entériner un état de fait visible : il y a peu de différences entre les habitations construites en zones UHa, UHb, UHc, NBb et NA-UH.

Les annexes ont été réduites : seules sont maintenues les annexes relatives aux servitudes et aux emplacements réservés. L'annexe 4, qui contenait les règles relatives au stationnement des véhicules, est supprimée et les règles sont insérées dans les articles 12 des zones concernées.

L'économie générale du Plan d'Occupation des Sols n'est donc pas remise en cause par cette modification, qui ne comporte que le déplacement de quelques mètres de la limite entre deux sections de zone UH (UHb et UHc), et une harmonisation des règlements entre toutes les zones construites.