

Commune de Fourqueux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation de la modification n°3

*Modification approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 17 décembre 2018*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010

PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 2012 et le 16 novembre 2015.

- A. Introduction – Choix de la procédure – Compatibilité avec le SDRIF 2013
- B. Présentation des modifications
- C. Impacts sur l’environnement

Le PLU de la commune de Fourqueux a été approuvé le 10 octobre 2010.

Depuis cette date, il a fait l'objet de deux modifications approuvées le 26 novembre 2012 et le 16 novembre 2015.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU, la modification ne va pas concerner l'ensemble des zones du PLU, compte tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification.

Cette procédure constitue la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification vise à répondre notamment aux points suivants :

- **Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux**
- **Procéder à des ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte des projets et pour préciser les règles ou faciliter leur application**

➤ **Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux**

L'objectif est d'accueillir de nouveaux programmes de logements qui contribueront ainsi à l'effort général de construction de logements en Île de France, et qui répondra, en particulier, aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PADD du PLU avec la volonté d'imposer une part significative de logements sociaux. La traduction réglementaire actuelle ne permet pas ou avec difficultés de réaliser ces opérations.

- Dans le secteur du Moulin à Vent, il est envisagé la réalisation d'un programme de 13 logements maximum dont 5 logements maximum sur la partie Ouest et 5 logements sociaux minimum à 8 logements sociaux maximum. En effet, le site représentant une surface d'environ 1000 m² est actuellement classé en zone UHe à dominante habitat de type pavillonnaire. Les règles associées ne permettent pas de réaliser une ou des constructions dont le gabarit s'apparente à un petit immeuble d'habitat collectif. La modification du PLU vise à permettre la réalisation de ce programme.

Il est ainsi proposé dans le cadre de la présente modification de :

- définir une OAP sur l'ensemble de l'unité foncière afin d'encadrer finement la programmation du site
- définir un secteur de mixité sociale (L.151-15 du Code de de l'urbanisme) sur une partie de la parcelle n°704 dans lequel 100 % du nombre total de logement sera des logements locatifs sociaux
- définir un sous-secteur UHe* sur une partie de la parcelle n°704
- Inscrire des règles adaptées (articles 6, 7,8,10 et 13) dans le secteur UHe*
- Inscrire dans le règlement un retrait de 5 mètres par rapport à la rue des Sables du Moulin à Vent

- Dans le secteur des Terres Fleuries, il est envisagé de rendre possible un projet de logements sous la forme d'un ou deux petits immeubles intermédiaires.

Il est ainsi proposé dans le cadre de la présente modification de :

- Définir sur plusieurs parcelles actuellement classées en zone UHa un secteur UC*.
- Créer un secteur de mixité sociale (L.151-15 du Code de de l'urbanisme) dans lequel 100 % du nombre total de logement sera des logements sociaux

A . Introduction – Choix de la procédure

- Dans le secteur des Terres Fleuries, dans la continuité du diagnostic foncier réalisé en 2014, il est envisagé sur une grande propriété existante de rendre possible la réalisation d'un programme de logements sous forme d'un petit immeuble d'habitat collectif ou de maisons groupées. Il est ainsi nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone UHa afin d'assouplir les règles sur un terrain contraint. Il est ainsi proposé dans le cadre de la modification de :
 - définir un sous-secteur UHa*
 - Définir des règles adaptées (articles 6,7,8,9,10 et 13)
 - Protéger l'arbre remarquable présent sur la parcelle OA n°76
- Il est proposé de compléter la règle de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme afin d'éviter que des projets de construction échappent à l'obligation de réalisation de logements sociaux pour les programmes de 4 logements et plus.

➤ Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

- Ces ajustements portent en toute zone sur :
 - un complément apporté aux articles 11 et 13. Il est proposé de : préciser l'implantation et la hauteur maximale des clôtures végétales ; introduire le passage de la petite faune en zone UH.
 - Le changement des intitulés des articles du Code de l'urbanisme suite au décret de recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme.
- De manière particulière, les ajustements portent sur :
 - la modification de l'article 7 en zones UG et UH. Cette modification porte sur une précision concernant l'implantation des constructions annexes en limite séparative.
 - la modification de l'article 8 de la zone UH. Il est proposé d'augmenter les distances de retrait entre deux constructions afin d'obtenir le double des distances minimales fixées à l'article 7.
 - la modification des articles 9 des zones UG et UH. Il est proposé de supprimer les règles liant la hauteur à l'emprise au sol de la construction car leur application est trop complexe lors de l'instruction des permis de construire.
 - la modification de l'article 10 des zones UG. Il est proposé de limiter la hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié afin à la fois d'éviter d'avoir des constructions hautes sur de petits terrains mal intégrées dans l'environnement et d'inciter le groupement de parcelles pour réaliser des opérations groupées.

- la modification de l'écriture des règles de l'article 13 en zone UG et UH. Cette modification a pour double objectif de :
 - proposer une nouvelle rédaction pour plus de clarté et pour faciliter l'instruction de la demande d'autorisation.
 - augmenter la part d'espaces verts dans les zones résidentielles afin de conserver l'équilibre bâti / non bâti existant dans les différents quartiers
- une précision concernant trois définitions : extension, constructions principales et constructions annexes.

Ces évolutions peuvent se faire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

En effet, il s'agit d'ajustements limités du PLU.

Le cadre de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les articles L.153-31 et L.153-36 définissent le régime juridique de la modification. L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le PADD) ;
 - Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification (L.153-36).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements sur :

- le dispositif réglementaire et le plan de zonage sans impacter les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

A . Introduction – Compatibilité du PLU avec le SDRIF 2013

Compatibilité du PLU (PADD/ modifications initiées) avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2013

La densité des espaces d'habitat en 2012 était de 14,70 (source référentiel SDRIF IAU 2012).

Une augmentation de 15 % des espaces d'habitat serait de 16,9 soit la réalisation de 243 logements à l'intérieur des espaces d'habitat qui doit être rendue possible par le PLU à l'horizon 2030.

Entre 2013 et 2018, 160 logements ont déjà été réalisés dont 111 logements dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (sites de projet faisant l'objet d'OAP (Cœur de Village / Bogey) et 49 logements dans le diffus avec une moyenne de 8 nouveaux logements par an.

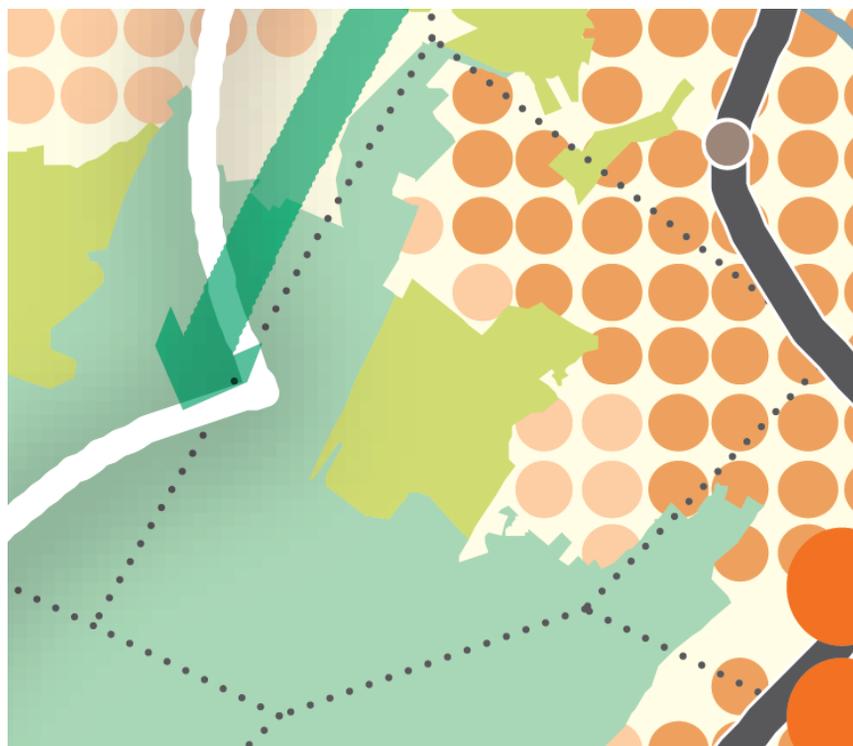
Par ailleurs, des secteurs mutables pouvant faire l'objet d'opération de renouvellement urbain sont déjà inscrits dans le PLU actuel (OAP ou secteur de mixité sociale) et représentent un potentiel de densification dans les espaces d'habitat supplémentaire de l'ordre de 50 logements.

Enfin dans le cadre de la présente modification, le PLU rend possible la réalisation de petites opérations en renouvellement urbain représentant environ 50 logements :

- 13 logements dans le secteur du Moulin à Vent
- 30 à 40 logements dans le secteur des Terres Fleuries (2 sites)

En conclusion, le PLU de Fourqueux répond aux attentes du SDRIF en matière de densification et rend possible une densification des espaces d'habitat de l'ordre de 250 logements à l'horizon 2030.

Extrait de la carte de destination du SDRIF 2013



Compatibilité du PLU (PADD/ modifications initiées) avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2013

Par ailleurs, les modifications envisagées ne sont pas de nature à remettre en cause le potentiel d'augmentation de 15 % de la densification des espaces d'habitat que le PLU doit rendre possible à l'horizon 2030.

Les orientations générales du PADD portant sur les espaces d'habitat à l'intérieur du tissu urbain existant sont les suivantes :

- « **La protection de la qualité de vie dans les quartiers d'habitation, tout en permettant certaines évolutions du bâti existant ;**
- **Les différents quartiers d'habitation sont constitués de formes urbaines reflétant un certain équilibre entre le bâti et le végétal (jardins, parcs, espaces verts) auquel la majorité des habitants est attachée. »**

Les orientations retenues au cours des années à venir est de « **protéger ces différents quartiers afin qu'ils ne connaissent pas de bouleversements majeurs, mais plutôt une évolution douce** ». Cela suppose de prévoir des possibilités d'extension du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier.

Modification de l'article UG 10 portant sur la hauteur maximale des constructions

Les quartiers situés en zone UG sont des quartiers avec des maisons assez basses R+combles correspondant à un produit plus abordable pour les jeunes actifs. Un nombre conséquent de constructions en zone UG ont été réalisées sur des terrains de plus en plus étroits suite à des divisions de parcelles, ces dernières années. L'objectif n'est pas d'empêcher une densification des espaces d'habitat (le nombre de logements créé ne sera pas diminué) mais bien de respecter les caractéristiques des différents quartiers conformément au PADD. Ainsi l'objectif est d'éviter des maisons type « chandelle » qui sont de nature à altérer la physionomie des quartiers situés en zone UG. Par ailleurs, l'idée n'est pas de construire des immeubles collectifs en dehors de sites de projet ciblés et maîtrisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble mais de permettre des opérations groupées de maisons individuelles avec une hauteur plus faible à l'image des constructions existantes majoritaire en zone UG.

Modification de l'article UH 8 portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les quartiers situés à proximité du golf et de la forêt, il est de plus envisagé :

- « **une protection plus affirmée des quartiers qui touchent les lisières de forêts ou qui présentent un caractère paysager particulièrement fort** »

Ces quartiers présentent un caractère paysager particulièrement fort aussi le PADD prévoit une protection plus affirmée afin de conserver cet équilibre bâti /non bâti.

La règle de l'article 8 inscrite dans le PLU initial en zone UH n'était pas de nature à assurer cette protection plus affirmée, en effet au cours des dix dernières années, le quartier a subi des évolutions de nature à perturber cet équilibre. Aussi la modification a pour intérêt de rétablir les équilibres inscrits initialement dans le PADD.

La démonstration effectuée précédemment montre que la compatibilité avec le SDRIF est donc atteinte uniquement avec les sites de projet identifiés, par ailleurs une part de construction en diffus de l'ordre de 5 logements par an permettra d'augmenter la densification des espaces d'habitat bien au-delà du minimum fixé par le SDRIF.

B . Présentation des modifications

- LOCALISATION DE LA MODIFICATION :



Plan de zonage général du PLU modifié

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

A l'heure actuelle, la commune de Fourqueux compte 195 logements sociaux soit 12,45% du parc total de logements; aussi la commune ne répond pas aux obligations en matière de logement locatif social imposées au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il est imposé aux communes de pouvoir accueillir sur leur territoire un nombre de logements sociaux correspondant à 25 % du parc total de logements. Un retard de **196 logements sociaux** est identifié en 2018. La commune est actuellement carencée puisqu'elle n'a pas atteint ses objectifs de réalisation pour la dernière période triennale.

L'objectif de la modification est de pouvoir réduire cet écart en réalisant de petits programmes de logements bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager. Il est ainsi envisagé la réalisation de deux programmes dans le cadre de la modification permettant de réaliser environ **40 logements sociaux** supplémentaires.

Situation au 1 janvier 2017 - source : Prélèvement SRU 2018

Commune	Résidences principales au 01/01/17	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/17 notifié à la commune	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2017 en %	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 25 % des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 25 %
FOURQUEUX	1 566	195	12,45%	391	196

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est envisagé la réalisation d'un programme de 13 logements maximum en limite de la rue des Sables du Moulin à Vent. En effet, les parcelles cadastrées section B n° 588, 701, 702 et une partie de la 704, représentant une surface d'environ 1000 m² sont actuellement classées en zone UHe à dominante habitat de type pavillonnaire. Les règles associées ne permettent pas de réaliser une ou des constructions dont le gabarit s'apparente à un petit immeuble d'habitat collectif. Il est ainsi proposé dans le cadre de la présente modification de définir une OAP sur l'ensemble de l'unité foncière afin de :

- Permettre la réalisation de 13 logements maximum dont 5 logements locatifs sociaux minimum à 8 logements sociaux maximum en petits immeubles collectifs et 5 logements maximum sous forme de maisons individuelles en accession
- encadrer le projet afin qu'il soit réalisé suivant un plan d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre de l'OAP
- préciser les conditions de desserte et de stationnement des futures constructions
- s'assurer de la parfaite intégration du projet dans son environnement

• PRÉSENTATION DE L'OAP n°6 CRÉÉE :

Permettre la réalisation d'un programme de 13 logements maximum dont :

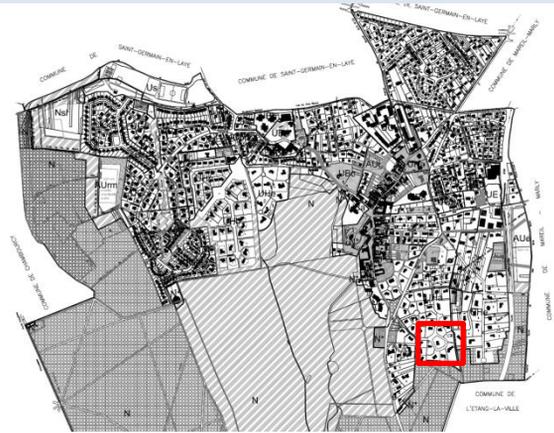
- 5 logements maximum sous forme de maisons
- 5 logements sociaux minimum à 8 logements sociaux maximum sous la forme d'un petit immeuble d'habitat collectif.

Programme de logements sociaux à 100 % du nombre total de logements

L'intégralité du périmètre de l'OAP devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble



• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :



Plan de zonage général du PLU modifié

Le bien-fondé de l'OAP du Moulin Vert est motivé par la volonté municipale :

- d'encadrer finement la programmation de logements y compris de logements sociaux afin de contribuer à réduire la carence en logements sociaux même sur une petite opération.
- de définir les formes urbaines souhaitées sur le secteur en permettant un petit collectif bien intégré dans l'environnement urbain et paysager
- de garantir des conditions d'accès satisfaisantes à l'opération

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de traduire réglementairement le projet, il est envisagé de :

- définir un sous-secteur UHe* sur une partie de la parcelle 704 en effet, compte-tenu des caractéristiques du terrain et de la nature du projet, les règles de la zone UHe ne permettent pas de réaliser cette opération (la présentation des évolutions des règles de la zone UHe* et les justifications associées sont précisées dans les pages ci-après)
- définir un secteur de mixité sociale sur une partie de la parcelle 704 dans lequel 100 % du nombre total de logement sera des logements locatifs sociaux

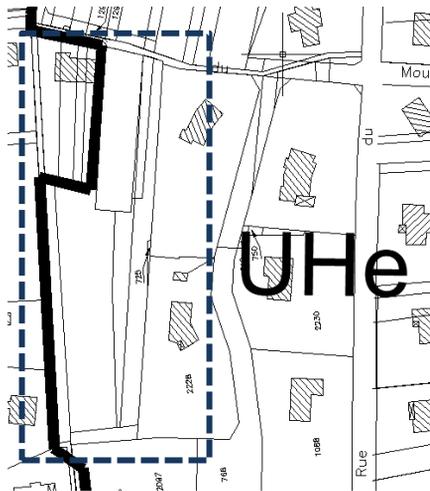
• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :



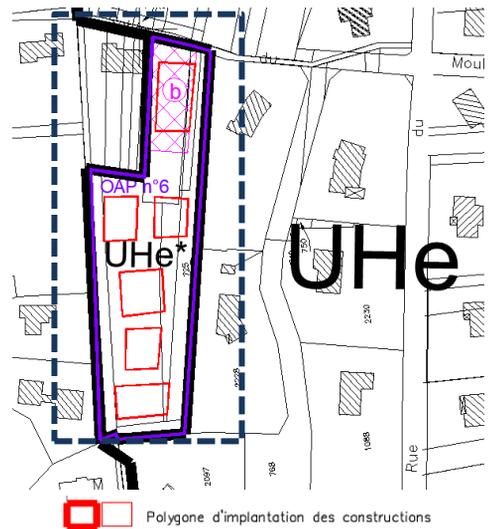
Plan de zonage général du PLU modifié

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

PLAN DE ZONAGE AVANT :



PLAN DE ZONAGE APRÈS :



Extraits du plan de zonage du PLU

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les règles de la zone UHe ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHe inscrites dans le secteur UHe* portent sur l'implantation des constructions. En effet, afin d'encadrer très finement l'implantation des nouvelles constructions dans une unité foncière qui est contrainte (parcelle longue et étroite), il est proposé de définir des polygones d'implantation assez précis sur le plan de zonage à l'image des secteurs UHb, UHc et UHd présents sur le territoire. Cette traduction réglementaire permet à la fois une certaine souplesse d'implantation des constructions dans les polygones mais garantit une implantation assez stricte par rapport aux limites séparatives notamment permettant ainsi de dégager des marges d'isolement suffisantes par rapport aux unités foncières voisines.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	RÈGLEMENT APRÈS :
<i>Article 6 de la zone UH</i>	les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 5 mètres.	Dans le secteur UHe* : les constructions peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.
<i>Article 7 de la zone UH</i>	a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.	Dans les secteurs UHb, UHc, UHd et UHe* : Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique
<i>Article 8 de la zone UH</i>	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres. Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.	Dans le secteur UHe* : Elles peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les règles de la zone UHe ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHe inscrites dans le secteur UHe* portent sur :

- Une augmentation de l'emprise au sol pour permettre la réalisation d'une construction avec un gabarit de petit immeuble collectif
- Une légère baisse de la hauteur à 9,70 m au point le plus haut pour respecter la hauteur maximale des constructions environnantes
- Un maintien d'une part d'espaces verts de pleine terre à hauteur de 35 % de la superficie de l'unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver le caractère paysager du quartier du Moulin à Vent.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT AVANT :

RÈGLEMENT APRÈS :

<i>Article 9 de la zone UH</i>	En secteur UHe L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière	En secteur UHe* : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
<i>Article 10 de la zone UH</i>	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe	en secteur UHe*, la hauteur ne peut excéder 9,70 mètres au point le plus haut.
<i>Article 13 de la zone UH</i>	Pour 1 m ² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH 9, doivent être maintenus 2,5 m ² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m ² d'espaces éco-aménageables pour 1 m ² d'espaces verts de pleine terre perméables	En secteur UHe* : 35 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre

B . Présentation des modifications

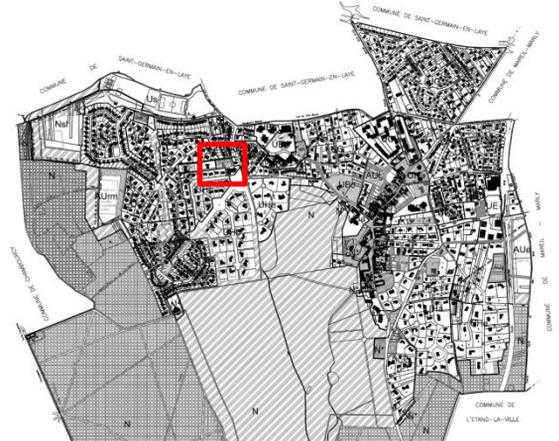
1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est proposé :

- d'intégrer des parcelles cadastrées sections A N° 2119, 2121, 2123, 2251, 2254, 2256 et 2258 actuellement classées en zone UHa, en zone UC* afin de rendre possible un projet de logements sous la forme d'un ou deux petits immeubles intermédiaires. Pour rappel, la zone UC est une zone résidentielle à dominante d'habitat collectif, les règles générales de la zone UC sont adaptées, hormis les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives pour permettre la réalisation de cette opération. (la présentation des évolutions des règles de la zone UC* et les justifications associées sont précisées dans les pages ci-après)
- de créer un secteur de mixité sociale 100 % social.

• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :

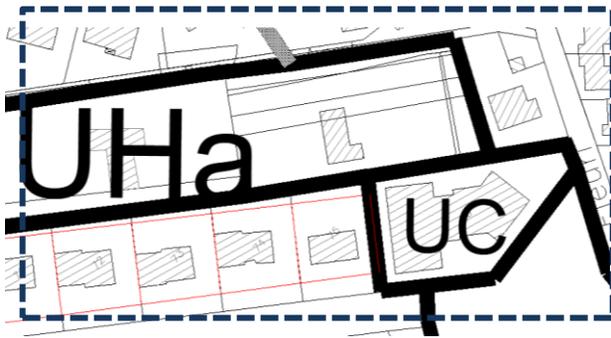


Plan de zonage général du PLU modifié

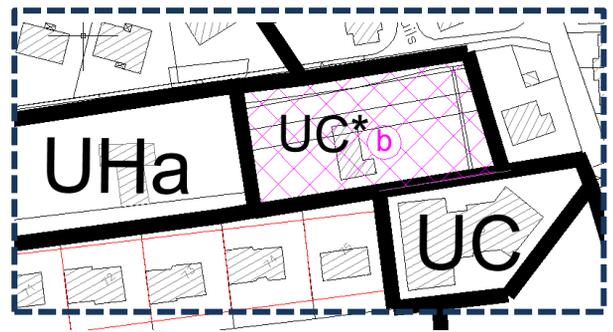
• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

Zones UHa / UC

PLAN DE ZONAGE AVANT :



PLAN DE ZONAGE APRÈS :



Extraits du plan de zonage du PLU

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est proposé :

- Afin de réaliser l'opération envisagée avec un objectif d'intégration dans l'environnement existant, il est proposé d'adapter les règles de hauteur maximale des constructions et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ; en imposant :

- une hauteur réduite à 12 mètres maximum ;
- une marge de retrait de 8 mètres minimum

• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :



Plan de zonage général du PLU modifié

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT ZONE UH

AVANT :

<p>Article 7 de la zone UH et de la zone UC*</p>	<p>La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.</p> <p>Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 6 mètres minimum.</p>
--	--

RÈGLEMENT ZONE UC*

APRÈS :

<p>Article 10 de la zone UH et de la zone UC*</p>	<p>Dans le secteur UC*, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 8 mètres des limites séparatives.</p> <p>Dans le secteur UC*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut</p>
---	---

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements B. Secteur des Terres Fleuries

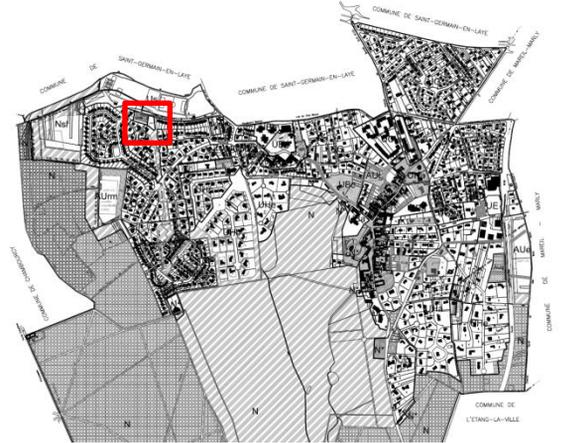
• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la continuité du diagnostic foncier réalisé en 2014, il est envisagé sur une grande propriété existante de rendre possible la réalisation d'un programme de logements sous forme d'un petit immeuble d'habitat collectif ou de maisons groupées. L'accès automobile pourrait se faire directement par l'avenue de la Ferme des Hézards via un parking semi-enterré en profitant du dénivelé du terrain et un accès piéton pourrait être envisagé par la sente du square des Terres Fleuries. Ces hypothèses devront être amendées lors de la phase opérationnel du projet. Il est ainsi nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone UHa afin d'assouplir les règles sur un terrain contraint (les évolutions des règles de la zone UHa* et leurs justifications associées sont présentées dans les pages ci-après).

Il est ainsi proposé de définir un sous-secteur UHa* sur la parcelle OA n°1132.

Par ailleurs, à la demande du propriétaire, il est proposé de préserver le noyer présent sur la parcelle OA n°76 en l'inscrivant en arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

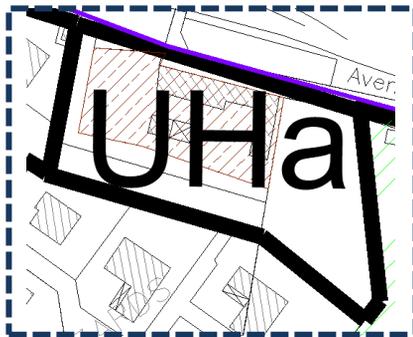
• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :



Plan de zonage général du PLU modifié

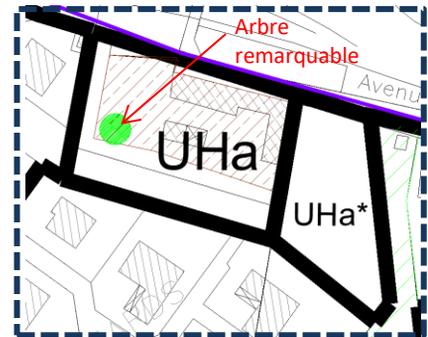
• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

PLAN DE ZONAGE AVANT :



Zones UHa et UHa*

PLAN DE ZONAGE APRÈS :



Extraits du plan de zonage du PLU

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les règles de la zone UHa ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHa inscrites dans le secteur UHa* portent sur :

- un assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques où le retrait est porté à 1 m minimum. Cette réduction de la distance de retrait est cohérente avec la taille et la configuration du site de projet qui sont relativement contraintes
- un assouplissement des règles de retrait par rapport aux limites aboutissant aux voies, la marge de retrait est fixée à 5 m minimum. Cette réduction tient compte des caractéristiques de l'unité foncière, un retrait plus important ne permettrait pas la réalisation de nouvelles constructions.
- Un assouplissement des règles d'implantation des constructions sur un même terrain car il est envisagé de manière préférentielle la réalisation de maisons groupées.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	RÈGLEMENT APRÈS :
<i>Article 6 de la zone UH</i>	les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 5 mètres.	Dans le secteur UHa*, les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 1 mètre.
<i>Article 7 de la zone UH</i>	a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.	Dans le secteur Uha* : a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : La marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres de la limite séparative.
<i>Article 8 de la zone UH</i>	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres. Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.	Dans le secteur UHa*, il n'est pas fixé de règle.

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les règles de la zone UHa ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHa inscrites dans le secteur UHa* portent sur :

- Une augmentation de l'emprise au sol pour permettre la réalisation d'une construction avec un gabarit de petit immeuble collectif ou de maisons groupées
- Une baisse de la hauteur à 7,50 m au faîtage pour respecter la hauteur maximale des constructions environnantes et les contraintes du site implanté sur un point haut par rapport à la rue
- Une augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre à hauteur de 50 % de la superficie de l'unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver le caractère paysager du quartier des Terres Fleuries

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT AVANT :

RÈGLEMENT APRÈS :

<i>Article 9 de la zone UH</i>	En secteur UHa, L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière. .	En secteur UHa* L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.
<i>Article 10 de la zone UH</i>	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe	En UHa* : la hauteur est fixée à 3,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7,50 mètres au faîtage.
<i>Article 13 de la zone UH</i>	Pour 1 m ² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH 9, doivent être maintenus 2,5 m ² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m ² d'espaces éco-aménageables pour 1 m ² d'espaces verts de pleine terre perméables	En secteur UHa* : 50 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

B . Présentation des modifications

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

C. Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est proposé de compléter la règle de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme afin d'éviter que des projets de construction échappent à l'obligation de réalisation de logements sociaux pour les programmes de 4 logements et plus. Par ailleurs, le pourcentage de logements locatifs sociaux exigé a été augmenté pour ne pas accroître le déficit de logements sociaux sur la commune.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT AVANT :

Au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, toute opération relative à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de 4 logements et plus, doivent comporter au minimum 25 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

RÈGLEMENT APRÈS :

Au titre de l'article L.~~123-1-5-II~~4° 151-15 du Code de l'urbanisme, ~~toute opération relative à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, doivent~~ devra comporter au minimum ~~25-33~~ % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

Article 2 des zones
UA,UB,UC,UG
,UH,Aurm

B . Présentation des modifications

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

A. Ajustements portés en toute zone

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

- Un complément est apporté aux articles 11 et 13. Ainsi, il est proposé de :
 - préciser l'implantation des clôtures végétales par rapport à la voie ou emprise publique en introduisant une distance minimale (0,50 m) évitant ainsi des débordements non maîtrisés sur le domaine public.
 - préciser en zone UH que les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune
 - préciser que la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également pour les clôtures végétales afin d'éviter le non entretien des clôtures végétales et des hauteurs très importantes notamment par rapport à la voie.
- Il est procédé au changement des intitulés des articles du Code de l'urbanisme suite au décret du 25 novembre 2016 de recodification du livre 1er du Code de l'urbanisme.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT AVANT :

RÈGLEMENT APRÈS :

<i>Toute zone Article 11</i>	Pas de précision	Pour les clôtures végétales, il est précisé que : - l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique - la hauteur maximale de 1,60 ou 2 mètres suivant les zones s'applique également.
<i>Zone UH Article 11</i>	Pas de précision	Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.
<i>Toute zone Article 13</i>	Pas de précision	Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique
<i>Toute zone Recodification des articles du Code de l'urbanisme cités</i>	L.123-1-5 8 L. 123-1-9 L.123-1-13 L.123-1-12 L.123-1-5 II 4° L 123-1-5 II-5° L 123-1-5 II 7° L 123-2 L 111-8 L 111-10 L 111-3 L 111-4 R. 111-1 à R.111-24 R. 111-3-2 R 111-15 R 111-21 R. 112-2 L 123-1 ...	L.151-41 L. 152-3 L.151-35 L.151-33 L.151-15 L.151-16 L 151-19 et L 151-23 L 151-41 L 424-1 L 102-13 et L 424-1 L 151-1 L 111-15 R. 111-1 à R. 111-20 (abrogé) R 111-26 R 111-27 R. 111-22 L 111-11

B . Présentation des modifications

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

B. Ajustements portés à l'article 7 des zones UG et UH

C. Ajustements portés à l'article 8 de la zone UH

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

- En zone UG et UH, il est proposé de réduire les volumes de constructions annexes en limites séparatives afin d'éviter des constructions trop hautes ou trop massives en limite séparative.
- En zone UH, il est proposé d'augmenter les distances de retrait entre deux constructions sur une même unité foncière afin d'obtenir le double des distances minimales fixées à l'article 7, ceci afin d'éviter des distances trop rapprochées entre les constructions en cas de division de tout ou partie de l'unité foncière. En cas de cours communes, les distances sont légèrement réduites compte tenu de l'effort réalisé pour intensifier le tissu urbain existant.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT AVANT :

RÈGLEMENT APRÈS :

<p><i>Zones UG et UH Article 7</i></p>	<p>Les bâtiments annexes autorisés en limite séparative devront répondre aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur surface au sol devra représenter moins de 5, 8 ou 10 % de la surface de la propriété, - seul(s) le (ou les) égout(s) de toit pourra (ont) être implanté(s) en limite séparative, la hauteur de ce(s) égout(s) n'excède pas 2,00 ou 2,50 mètres. <p>Les bâtiments annexes autorisés en limite séparative devront répondre aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur surface de plancher ne devra pas excéder 18 m², - seul(s) le (ou les) égout(s) de toit pourra (ont) être implanté(s) en limite séparative, la hauteur de ce(s) égout(s) n'excède pas 2,50 mètres. <p>En UHb : les constructions ne peuvent être implantées que dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.</p>	<p>Seules sont autorisées en limite séparatives, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ; - ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ; <p>Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.</p> <p>En UHb : En dehors des polygones d'implantation sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum ; - une seule construction annexe de type abris de jardin respectant les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas excéder 11 m² de surface de plancher - ne pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au point le plus haut; - être implantée en retrait de 1 mètre minimum d'une seule limite séparative aboutissant aux voies
<p><i>Zone UH Article 8</i></p>	<p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.</p>	<p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 16 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. En cas de création de cours communes, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 14 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues</p>

B . Présentation des modifications

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

D. Ajustements portés à l'article 9 des zones UG et UH

E. Ajustements portés à l'article 10 de la zone UG

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

- En zone UG et UH, il est envisagé de supprimer les règles liant la hauteur à l'emprise au sol de la construction car leurs applications sont trop complexes lors de l'instruction des permis de construire.
- En zone UG, il est proposé de limiter la hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié à 4,50 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère et 8 m au faîtage uniquement pour les unités foncières dont la largeur dans sa partie la plus large est inférieure ou égale à 20 m; ceci afin à la fois d'éviter d'avoir des constructions hautes sur de petits terrains mal intégrées dans l'environnement et d'inciter le groupement de parcelles pour réaliser des opérations groupées.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT AVANT :

RÈGLEMENT APRÈS :

<i>Zones UG et UH Article 9</i>	75 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour la ou les constructions réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10. 25 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour les constructions limitées à une hauteur de 3,50 mètres maximum.	75 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour la ou les constructions réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10. 25 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour les constructions limitées à une hauteur de 3,50 mètres maximum.
<i>Zone UG Article 10</i>	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.	<u>Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est inférieure ou égale à 20 m :</u> La hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié ne peut excéder 4,50 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère et 8 m au faîtage <u>Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est supérieure à 20 m :</u> La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

B . Présentation des modifications

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

F. Ajustements portés à l'article 13 des zones UG et UH

G. Ajustement porté aux définitions

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

- En zone UG et UH, il est envisagé de modifier l'écriture de l'article 13. Cette modification a pour double objectif de :
 - proposer une nouvelle rédaction pour plus de clarté et pour faciliter l'instruction de la demande d'autorisation.
 - augmenter la part d'espaces verts dans les zones résidentielles afin de conserver l'équilibre bâti / non bâti existant dans les différents quartiers. Les proportions d'espaces verts de pleine terre proposées sont cohérentes avec l'équilibre bâti/non bâti existant dans les quartiers.
- Une précision est apportée dans les définitions sur les extensions, les constructions principales, les constructions annexes.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	RÈGLEMENT APRÈS :
Zones UG et UH Article 13	<p>Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UG 9, doivent être maintenus 1,6 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.</p> <p>Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH 9, doivent être maintenus 2,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.</p>	<p>En UG : 40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p>En UH : 60 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p>
Définitions	<p>Construction annexe : Est considérée comme construction annexe : une construction, contigüe ou non contigüe, affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.</p> <p>Extension : Agrandissement de la construction principale</p>	<p>Construction principale : Elle correspond au volume bâti à destination d'habitation, d'activités (artisanat, commerce, bureaux...) etc. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments contigus ou non à la construction principale et non affectés à l'habitation ou l'activité tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.</p> <p>Construction annexe : Est considérée comme construction annexe : une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, contigüe ou non contigüe, non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.</p> <p>Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.</p> <p>Extension : Agrandissement de la construction principale présentant des dimensions inférieures à celle-ci.</p>

C . Impacts sur l'environnement de la modification

Les évolutions envisagées dans les zones UH et UC sont déjà intégrées dans les zones urbanisées, et ne concernent qu'une partie limitée du territoire. Ces évolutions n'agissent que moyennement sur l'environnement. La modification du PLU, dans son ensemble, a pour objectif d'ajuster très ponctuellement le dispositif réglementaire. Les ajustements ponctuels du règlement écrit et graphique ne donnent lieu à aucun impact sur l'environnement dans la mesure où il s'agit d'adaptions très minimes, voire la rectification d'erreurs matérielles.

Par ailleurs, la diminution des hauteurs de certaines constructions en zone UG, la diminution des possibilités d'implantation des annexes en limite séparative, l'augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre en zone UG et UH et le libre passage de la petite faune sont de nature à avoir des impacts positifs sur l'environnement.

Compatibilité des projets initiés par la modification avec la capacité des réseaux (eau potable, assainissement, électricité...)

Conformément à l'audit des gestionnaires des différents réseaux présents sur le territoire, ceux-ci sont suffisamment dimensionnés et ont les capacités nécessaires pour pouvoir palier aux pressions supplémentaires générées par les projets d'aménagement. Il convient de préciser que les projets identifiés sont de faible importance en terme de programmation et se situent dans l'enveloppe urbaine existante déjà desservie et équipée par les réseaux.