

Ville de Fourqueux



Plan Local d'Urbanisme

2- Rapport de présentation

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2015

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2010
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2012

Sommaire

A- Introduction : présentation générale de la modification	4
B- Le contenu de la modification	5
C- Justification du choix de la procédure	9
D- Présentation et justifications des modifications	10
E- Diagnostic foncier	37

A- Introduction : présentation générale de la modification

Le PLU de Fourqueux a été approuvé le 18 octobre 2010 modifié le 26 novembre 2012. Différentes raisons conduisent aujourd'hui la commune de Fourqueux à faire évoluer son PLU :

- L'évolution d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général portant sur le site des Terres de l'Hôpital
- La nécessité de mettre en place de nouvelles dispositions en faveur de la construction de logements sociaux afin de répondre aux exigences de la loi.
- La modulation des conséquences de la loi ALUR (suppression des tailles minimum de terrain et suppression du COS) afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.
- L'intégration de nouvelles dispositions réglementaires en application des dispositions de la loi Grenelle 2
- Un ajustement ponctuel d'écriture du règlement

Les pièces du dossier PLU concernées par la modification sont les suivantes :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- le règlement écrit
- le plan de zonage

Les autres pièces du dossier du PLU approuvé en 2010 et modifié en 2012 sont sans changement.

B- Le contenu de la modification

1. L'évolution de deux orientations d'aménagement et de programmation

Modification de L'OAP n° 2 Terres de l'Hôpital

Une orientation sur le site des Terres de l'Hôpital avait été mise en place dans le PLU approuvé en 2010, cette orientation a été modifiée en 2012 pour augmenter la surface de la zone naturelle. Cette orientation avait pour objectif la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). A l'heure actuelle ces établissements ne font plus partie des politiques définies aux niveaux national et départemental. Dans le cadre de la modification, la nature des équipements d'intérêt général envisagé sur le site est définie un peu plus largement, tout en restant dans le domaine médical et socio-médical.

Modification de l'OAP n°4 sur le site des coteaux

Le site des coteaux faisait partie intégrante du périmètre de l'orientation d'aménagement n° 1 Cœur de Village dans le PLU approuvé. La présente modification vise à préciser les orientations définies sur ce site au regard de la programmation de logements, de l'intégration paysagère et du développement des circulations douces.

2. La mise en place de nouvelles dispositions en faveur de la construction de logements sociaux

Modification du règlement sur les zones UA,UB, UC, UG ,UH, AUg et AUrm avec la mise en place de dispositions nouvelles en faveur de la mixité sociale afin de permettre à la commune d'atteindre plus rapidement la proportion de logements locatifs sociaux imposés par la loi, conformément aux objectifs de mixité sociale fixés par la commune dans le cadre du PADD.

Le zonage et le règlement du PLU ont été créés en 2010 pour traduire sur le plan réglementaire, les orientations du PADD :

- Donner des potentialités aux propriétaires pour répondre aux besoins d'évolution du bâti

- Permettre la construction de logements avec un rythme modéré pour répondre aux besoins notamment des jeunes et des jeunes ménages
- Encadrer l'évolution pour préserver la qualité du cadre de vie

Le bilan de l'application du PLU montre qu'en réalité les potentialités de construction sont peu utilisées : 4 nouvelles maisons par an en moyenne (si on enlève le logement social, 2 maisons par an dans le diffus). Cela n'a pas suffi à compenser la tendance au vieillissement de la population, la diminution démographique et la baisse des effectifs scolaires.

En effet, le dernier recensement montre

- une diminution de la population : - 122 habitants
- un vieillissement de la population : augmentation de la part des 60 – 74 ans : + 4 points et des 75 ans ou +1,7 points
- une diminution du nombre de personnes par logements : 2,7 (2011), 2,9 (2005)

A ceci s'ajoute :

- une baisse des effectifs scolaires : 296 élèves de primaire en 2014 (-23 élèves par rapport à 2010) et une baisse des maternelles (111 en 2014)

De plus, les effets des Lois DUFLOT et ALUR portent les obligations pour la commune de Fourqueux à 398 logements sociaux en 2016 (25 %) au lieu de 319. La commune ne possède actuellement 209 logements sociaux, ce qui accentue le déficit de logements sociaux.

Par ailleurs, la densification potentielle des quartiers résidentiels liée à l'application immédiate de la Loi ALUR, sans obligation en matière de réalisation de logements sociaux, contribue à creuser le déficit.

C'est pourquoi, la présente modification met en place des outils permettant de contribuer à l'effort de construction de logements adaptés aux jeunes et jeunes ménages (OAP des Coteaux et du Bogey) conformément aux orientations du PADD du PLU en vigueur et de logements sociaux (OAP et dans tout programme de plus de 4 logements)

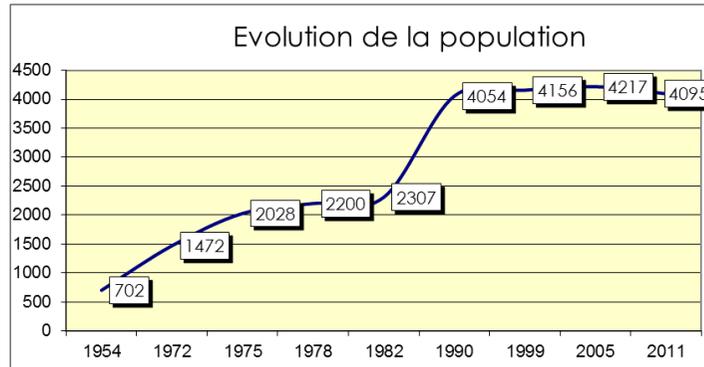
Les dispositifs mis en place sont les suivants :

- **Les secteurs de mixité sociale** (art L 123-1-5, II 4°)

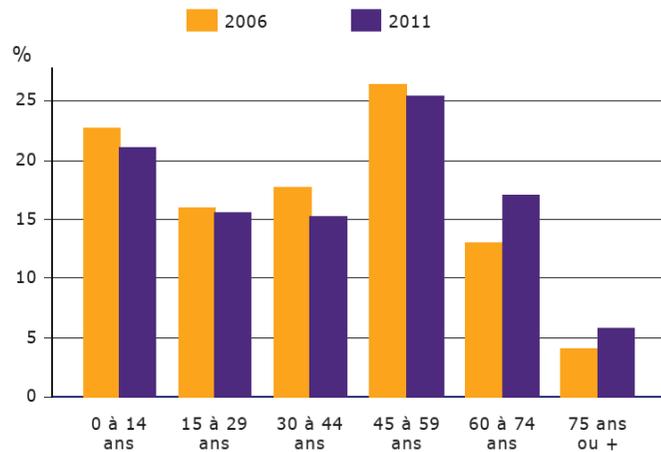
Des secteurs de mixité sociale sont déjà inscrits dans le PLU. Un secteur de mixité sociale supplémentaire est créé sur le terrain du ESAT de Fourqueux avec l'obligation de réaliser un minimum de 50% des logements affectés à du logement social. En effet, dans le cadre de l'analyse préalable des capacités de mutabilité et de densification des espaces bâtis en zone urbaine, ce site a été identifié comme espace potentiellement mutable notamment pour l'accueil de logements sociaux du fait de sa proximité des commerces, des services et des équipements de la commune.

Par ailleurs, dans les zones UA, UB, UC, UG ,UH et AUrm, de manière générale, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, il est proposé d'imposer un pourcentage des logements affecté au logement social. Il est ainsi prévu que toute opération de création, réhabilitation et rénovation de logements comprenant 4 logements et plus doivent affecter au moins 25 % de leur surface au logement social.

De plus, une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur dit du Bogey (n°5) a été définie et prévoit la réalisation de 12 logements sociaux maximum sur le site.



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

3. La modulation des conséquences de la loi ALUR afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.

Sans remettre en cause l'esprit général de la loi, l'objectif est d'utiliser l'ensemble des outils réglementaires existants afin de concilier la prise en compte des principes fixés par la loi ALUR de manière équilibrée sur le territoire communal. Pour cela, la démarche mise en œuvre a été dans un premier temps de réaliser un diagnostic foncier (une synthèse de ce diagnostic figure en annexe du présent document). Sur la base de ce diagnostic ont été réexaminées les règles existantes en prenant en compte la suppression du COS et la possibilité de modifier certains articles du règlement des zones concernées pour que cela ne se traduise pas par une densification excessive et non maîtrisée qui pourrait avoir des conséquences négatives sur :

- la qualité de vie des habitants actuels ou futurs avec, par exemple, les divisions de terrain en trop petites parcelles, la création de volumes bâtis importants
- le ruissellement du fait d'une trop forte imperméabilisation des sols,
- la diminution de la place de la nature dans la ville et une atteinte à la biodiversité du fait de la disparition des arbres et du couvert végétal
- la qualité des paysages naturels et urbains du fait de l'apparition de volumes bâtis inesthétiques et/ou mal intégrés.

Le dispositif réglementaire instauré dans le PLU avait été conçu pour traduire de manière précise l'une des orientations fondamentales du PADD : *« 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. L'orientation retenue 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. »*

La suppression du COS ne permet plus de garantir la mise en œuvre de cet objectif. Afin de rester dans la philosophie générale du PLU d'origine et d'éviter une incohérence entre le PADD et le dispositif réglementaire du PLU, il est indispensable de modifier certaines dispositions, ces modifications sont les suivantes :

• Mise en place d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le site du Bogey

Le diagnostic foncier a fait apparaître le site du Bogey comme un site d'enjeux particulièrement sensible :

- du fait de sa taille et donc de sa réceptivité en termes de nombre de logements pouvant y être construits
- en termes de paysage, de patrimoine et d'environnement.

Il a été décidé de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de faire en sorte que si il était amené à évoluer, cette évolution se fasse en respectant un objectif d'intérêt général notamment en termes de construction de logements sociaux et de respect du paysage et de l'environnement sur le site lui-même et par rapport au contexte environnant.

• Ajustement des règlements des zones UG/UH .

- Art 2°: En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, est instauré la règle suivante : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine mais par rapport aux limites de la parcelle issue de la division. Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur lequel la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles.

- Art 7 : Fixer une marge de retrait plus importante par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle afin de garantir la préservation d'espaces perméables et/ou éco-aménageables sur la parcelle.

- Art 9 : limiter l'emprise au sol maximale par construction, l'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol. Ceci permet d'éviter la réalisation de constructions dont la volumétrie ne s'insérerait pas dans le paysage urbain.

- Modulation de la hauteur de la construction en fonction de l'emprise au sol. Seulement une fraction de l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 pourra être utilisée pour les constructions principales réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, le reste de l'emprise au sol ne pourra être utilisée que pour les constructions annexes et abris ou pour d'autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine, serres...). Cette mesure permet d'éviter la constitution d'un bloc bâti d'un seul tenant correspondant à 100 % de l'emprise au sol sur 100 % de la hauteur, ce qui ne serait pas conforme à la typologie de l'habitat existant dans les zones UG et UH, ni aux formes urbaines actuelles.

- Art 13 : L'instauration d'un coefficient de biodiversité défini en fonction de la surface d'emprise au sol totale autorisée sur la parcelle afin de préserver des surfaces de pleine terre perméable et de favoriser la biodiversité

Ces dispositions respectent l'esprit de la loi ALUR car au final les droits à construire seront légèrement augmentés par rapport à ce qu'ils étaient au moment de l'approbation du PLU, avant la suppression du COS. Toutefois elle en module l'application afin que cette densification soit maîtrisée et qu'elle reste conforme aux orientations fixées par le PADD pour l'évolution des quartiers d'habitations et ne se traduise pas par un changement radical des formes urbaines et une disparition du couvert végétal.

4. Ajustement des articles transversaux du règlement de toutes les zones

- Art 1 : ajustements des catégories de construction interdites dans les différentes zones

- Art 5 et art 14 : ces deux articles sont devenus sans objet.

5. L'intégration de nouvelles dispositions réglementaires en application des dispositions de la loi Grenelle 2

- Art 11 : permettre en zone UB, UC, UG, UH, AUg, la réalisation de toiture terrasse afin de favoriser les toitures terrasses végétalisées

- Art 12 : mettre en place les dispositions définies concernant le stationnement des deux roues et la mise en place de dispositif électrique pour la recharge des véhicules électriques et hybrides

6. Un ajustement ponctuel d'écriture du règlement

Actualisation des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme

C- Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. Son article L 123-13 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 Durables (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 fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 123-13-1, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne porte que sur l'actualisation du diagnostic, des ajustements du règlement, du plan de zonage et des annexes du dossier de PLU. Il n'est prévu aucun changement dans le PADD. La

modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

D- Présentation et justifications des modifications

1. Modifications apportées au règlement écrit

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Rappels Mise à jour et actualisation des articles du Code de l'urbanisme</p>	<p>8- Modalités de réalisation des places de stationnement</p> <p>En application de l'article L 123-1-12° du code de l'Urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p>En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.</p> <p>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p> <p>En application de l'article L 123.1.13° du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>Les références aux articles concernant les modalités de réalisation des places de stationnement ont été actualisées.</p> <p>Les références à la participation ont été supprimées car elles n'existent plus.</p> <p>L'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme a été complété conformément à l'écriture actuelle en vigueur.</p>
<p>Rappels Mise à jour et actualisation des articles du Code de l'urbanisme</p>		

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p style="color: red; margin: 0;">Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.</p> <p>9- Adaptations mineures</p> <p>En application de l'article L.123-21 123-1-9 du Code de l'Urbanisme les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p>	<p>Le PLU de Fourqueux impose des aires de stationnement, cette référence a donc été supprimée.</p> <p>La référence à l'article sur les adaptations mineures a été mis à jour.</p>

MODIFICATION TRANSVERSALE DE L'ECRITURE DU REGLEMENT

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Intitulé de l'article L.123-1-5 III 2°	L'intitulé de l'article L.123-1-5-7° est remplacé par L.123-1-5 III 2° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Intitulé de l'article L.123-1-5 II 4°	L'intitulé de l'article L.123-1-5-16° est remplacé par L.123-1-5 II 4° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Intitulé de l'article L.123-1-5 V	L'intitulé de l'article L.123-1-5-8° est remplacé par L.123-1-5 V° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Mise en forme	Des améliorations ponctuelles de mise en forme, d'orthographe ont été réalisées	Ces améliorations de mise en forme vise à rendre plus lisible le règlement

MODIFICATION DU LEXIQUE

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Mise à jour du lexique	Un certain nombre de définitions ont été remplacées, modifiées ou supprimées dans le lexique comme l'emprise au sol, le COS, espace de pleine terre perméable, espace vert éco-aménageable	la précision du lexique permet une meilleure compréhension du règlement.

MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES TRANSVERSAUX DU REGLEMENT

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Article 2 des zones UA, UB, UC, UG, UH Secteur de mixité sociale Au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme	- Au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, toute opération de création, réhabilitation ou rénovation comportant au moins 4 logements et plus, doivent comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Toutefois, dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 du Bogey, le nombre de logements locatifs sociaux est fixé à 12 logements maximum.	Cette mesure vise à introduire de la mixité sociale dans les tous les quartiers résidentiels et à contribuer à l'effort de construction de logements sociaux afin de réduire la carence à l'échelle de la commune.

MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES TRANSVERSAUX DU REGLEMENT

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Article 5 (toutes zones)	Sans objet	Ces articles sont sans objet en application immédiate de la loi ALUR
Article 11 des zones UG, UH, AUG	<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.</p> <p>Les toitures pourront être à pente ou terrasses.</p> <p>En cas de toiture à pente :</p> <p>Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.</p> <p>Les matériaux de couverture devront pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après., sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.</p> <p>Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.</p> <p>Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.</p> <p>L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.</p> <p>Sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures à la Mansart. - les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions. - les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment. <p>— les toitures terrasses sont autorisées d'une part sous forme de complément partiel d'une toiture à pente (en aucun cas sous forme d'un toit principal), et d'autre part à condition qu'elles ne dépassent pas plus de 30% de la surface au sol</p>	<p>La modification vise à autoriser les toitures terrasses dans les zones résidentielles tout en garantissant une bonne insertion dans le site. Conformément à la Loi Grenelle 2, le règlement incite à la réalisation de toiture terrasse végétalisée afin d'augmenter la part de la nature et de la biodiversité en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Une souplesse sur les matériaux de couverture est réalisée compte-tenu des avancées techniques et de l'amélioration de la qualité des matériaux.</p> <p>Les restrictions de réalisation de toitures terrasses sont supprimées afin de permettre une plus grande diversité architecturale et favoriser la végétalisation des toits conformément aux objectifs de la loi Grenelle 2.</p>

MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES TRANSVERSAUX DU REGLEMENT

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p style="color: red; margin: 0;">du bâtiment.</p> <p style="color: green; margin: 10px 0 0 20px;">En cas de toiture terrasse : Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.</p> <p style="color: green; margin: 10px 0 0 20px;">Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.</p>	<p style="margin: 10px 0 0 20px;">Des critères de traitement, matériaux, volume sont ajoutés afin de permettre une bonne insertion dans les quartiers résidentiels.</p> <p style="margin: 10px 0 0 20px;">Conformément à la Loi Grenelle 2, le règlement incite à la réalisation de toiture végétalisée.</p>
<p>Article 12 Stationnement vélos et conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides</p>	<p style="color: green; margin: 0 0 10px 20px;"><u>- Construction à usage de logements :</u> - Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.</p> <p style="color: green; margin: 10px 0 0 20px;"><u>- Construction à usage d'hébergement hôtelier :</u> Un local à cycles doit être aménagé.</p> <p style="color: green; margin: 10px 0 0 20px;"><u>- Construction à usage de bureaux :</u> Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.</p> <p style="color: green; margin: 10px 0 0 20px;"><u>- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p> <p style="margin: 10px 0 0 20px;">Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement éventuellement nécessaires aux cars et aux deux roues doivent être également prévues.</p>	<p style="margin: 10px 0 0 20px;">Cet article a été actualisé conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 concernant les normes de places de stationnement imposées pour les vélos et les conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides.</p> <p style="margin: 10px 0 0 20px;">Cette disposition est destinée à favoriser l'utilisation des véhicules électriques notamment pour les déplacements de proximité et les accès vers et depuis les gares. Elle est justifiée par la volonté communale de promouvoir les énergies renouvelables et de lutter contre le réchauffement climatique conformément aux orientations de la Loi Grenelle 2</p> <p style="margin: 10px 0 0 20px;">L'obligation d'aires de stationnement pour les cars dans le cadre de réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif est supprimée dans toutes les zones hormis en zone US à vocation sportive. En effet, cette règle très contraignante a eu pour conséquence de bloquer la réalisation d'équipements publics.</p>
<p>Article 14 (toutes zones)</p>	<p style="color: green; margin: 0;">Sans objet</p>	<p style="margin: 0;">Ces articles sont sans objet en application immédiate de la loi ALUR</p>

MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.	

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cas de création de cours communes en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas.	Cette disposition s'applique de fait, aussi il n'est pas nécessaire de la mentionner dans le règlement

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
UB - 2 Occupation du sol autorisée sous conditions particulières	Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de création, réhabilitation ou rénovation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.	Le secteur de mixité sociale est intégré dans la zone UBb à ce titre, les règles fixées dans le document graphique sont rappelées dans le règlement.
UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UG, les constructions seront implantées en retrait. La marge de retrait devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. (D=H avec un minimum de 6 mètres)	La zone UB permet de réaliser de petits immeubles collectifs. La zone UG elle est une zone résidentielle à dominante de maison individuelle. La distance de retrait lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UG a été augmentée afin de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement. Cette distance est suffisante pour assurer un éclaircissement suffisant des constructions situées en vis-à-vis de la zone UB.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
-------	--------------	---------------

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Présentation des caractéristiques de la zone	Ces secteurs se distinguent les uns des autres par les règles d'implantation d'emprise au sol, de hauteur ou de COS qui peuvent présenter de légères différences.	La référence au COS est supprimée car l'article est sans objet en application de la Loi ALUR.
UG - 2 Occupation du sol autorisée sous conditions particulières	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme).	Cette disposition permet d'appliquer les règles du PLU aux futures limites de lots dans le cas de lotissement ou de permis valant division et ainsi conserver une cohérence entre l'implantation des nouvelles constructions et celle des constructions existantes.
ARTICLE UG – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>En UG :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de des toutes les limites séparatives.</p> <p style="color: green;">a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.</p> <p style="color: green;">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 4 mètres minimum.</p> <p style="color: green;">b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.</p>	<p>Il est réalisé une distinction entre les limites aboutissant sur les voies et les autres limites (fond de parcelle) afin de préserver les cœurs d'îlots verts de fond de parcelle ou de parcelles situées en deuxième « rideau »</p> <p>Il est ainsi proposé d'augmenter légèrement la distance de retrait de 4 à 6 mètres même lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION																		
<p>ARTICLE UG – 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>En UG : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain. Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les premiers 800 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 35 % - Pour les m² au-delà de 800 m², l'emprise au sol est fixée à 20 % 	<p>L'objectif est de permettre une évolution du bâti, tout en évitant une trop forte occupation du sol des parcelles notamment des grandes parcelles (+ de 1000 m²) afin de conserver une proportion de surface perméable aménagée en jardin, de manière à protéger la qualité du cadre de vie et à maintenir la nature et la biodiversité dans les quartiers.</p> <p>Il est donc proposé de mettre en place une emprise au sol dégressive qui permet à la fois de ne pas pénaliser la constructibilité des petites et moyennes parcelles (moins de 800 m²) et d'éviter une imperméabilisation du sol excessive des parcelles de plus grande taille (+ de 800 m²).</p> <p><u>Exemples d'application de l'emprise au sol</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Taille de la parcelle</th> <th style="width: 33%;">Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel</th> <th style="width: 33%;">Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">800 m²</td> <td style="text-align: center;">280 m²</td> <td style="text-align: center;">280 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Dans cet exemple, l'emprise au sol issue du calcul des règles du PLU modifié et du PLU actuel sont équivalentes.</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Taille de la parcelle</th> <th style="width: 33%;">Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel</th> <th style="width: 33%;">Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1000 m²</td> <td style="text-align: center;">350 m²</td> <td style="text-align: center;">280 + 40 = 320 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Dans cet exemple, l'emprise au sol issue du calcul des règles du PLU modifié est légèrement diminuée (30 m²) par rapport à celle issue des règles du PLU actuel</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Taille de la parcelle</th> <th style="width: 33%;">Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel</th> <th style="width: 33%;">Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2500 m²</td> <td style="text-align: center;">875 m²</td> <td style="text-align: center;">280 + 340 = 620 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Dans cet exemple, l'emprise au sol issue du calcul des règles du PLU modifié est diminuée (255 m²) par rapport à celle issue des règles du PLU actuel</i></p>	Taille de la parcelle	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié	800 m ²	280 m ²	280 m ²	Taille de la parcelle	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié	1000 m ²	350 m ²	280 + 40 = 320 m ²	Taille de la parcelle	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié	2500 m ²	875 m ²	280 + 340 = 620 m ²
Taille de la parcelle	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié																		
800 m ²	280 m ²	280 m ²																		
Taille de la parcelle	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié																		
1000 m ²	350 m ²	280 + 40 = 320 m ²																		
Taille de la parcelle	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel	Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié																		
2500 m ²	875 m ²	280 + 340 = 620 m ²																		

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION												
ARTICLE UG – 9 Emprise au sol des constructions	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Dans tous les cas, les surfaces de plancher résultant de l'application cumulée des règles d'emprise au sol et de hauteur sont augmentées quasiment par deux par rapport à ceux du PLU actuel avant application de la loi ALUR. Ces exemples de calcul ne tiennent pas compte de l'application de l'article 13.</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%; text-align: center;">Surface de la parcelle</th> <th style="width: 33%; text-align: center;">Surface de plancher autorisée en application du PLU actuel avant la loi ALUR</th> <th style="width: 33%; text-align: center;">Surface de plancher autorisée en application du PLU modifié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">800 m²</td> <td style="text-align: center;">800 x 0,3 = 240 m²</td> <td style="text-align: center;">280 x 2,5 = 600 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 000 m²</td> <td style="text-align: center;">1 000 x 0,3 = 300 m²</td> <td style="text-align: center;">320 x 2,5 = 800 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 500 m²</td> <td style="text-align: center;">2 500 x 0,3 = 750 m²</td> <td style="text-align: center;">620 x 2,5 = 1550 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Cette modulation de l'emprise au sol par rapport à la hauteur permet d'éviter une utilisation de 100 % de l'emprise au sol à 100% de la hauteur maximum autorisée dans la zone. Les volumes résultant de cette application cumulée des règles ne seraient pas conforme à la typologie de maisons individuelles existantes en zone UG à savoir des maisons (construction principale au maximum de la hauteur : 10m) avec extension et/ou véranda accompagnées généralement de constructions annexes de type garage ou abris de jardin avec une hauteur plus basse (3m 50).</p>	Surface de la parcelle	Surface de plancher autorisée en application du PLU actuel avant la loi ALUR	Surface de plancher autorisée en application du PLU modifié	800 m ²	800 x 0,3 = 240 m ²	280 x 2,5 = 600 m ²	1 000 m ²	1 000 x 0,3 = 300 m ²	320 x 2,5 = 800 m ²	2 500 m ²	2 500 x 0,3 = 750 m ²	620 x 2,5 = 1550 m ²
Surface de la parcelle	Surface de plancher autorisée en application du PLU actuel avant la loi ALUR	Surface de plancher autorisée en application du PLU modifié												
800 m ²	800 x 0,3 = 240 m ²	280 x 2,5 = 600 m ²												
1 000 m ²	1 000 x 0,3 = 300 m ²	320 x 2,5 = 800 m ²												
2 500 m ²	2 500 x 0,3 = 750 m ²	620 x 2,5 = 1550 m ²												
ARTICLE UG – 10 Hauteur maximale des constructions	<p><u>En UG, UGb et UGc ;</u></p> <p>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.</p> <p><u>En UGa :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6,30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10,50 mètres au faîtage.</p>	<p>Les toitures terrasses sont autorisées en zone UG, aussi une hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse est précisée en zone UG.</p>												

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>ARTICLE UG –13 Espaces libres et plantations</p>	<p>En secteur UG :</p> <p>Une surface correspondant au minimum à 25 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.</p> <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'espaces 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><i>* Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres.</i></p>	<p>L'objectif est de renforcer la végétalisation des quartiers avec la mise en place d'un coefficient de biodiversité. Cette règle permet de conserver le caractère végétal des quartiers résidentiels. L'objectif est d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - mais également, la présence effective de la nature dans la ville, conformément aux objectifs de la loi ALUR. <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse (dalles de parking au niveau du sol, terrasse des constructions) et les toitures terrasses végétalisées sont acceptées dans le calcul des espaces verts mais avec une proportion différente : 2 m² d'espaces éco-aménageables comptent pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Cette mesure garantit le maintien d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Présentation des caractéristiques de la zone</p>	<p>Elle comprend 5 secteurs : UHa, UHb, UHc, UHd, UHe qui se distinguent par des différences mineures au niveau de certains articles : taille des parcelles ou par la présence de polygones d'implantation.</p>	<p>La référence à la taille de parcelle est supprimée car l'article est sans objet en application de la Loi ALUR.</p>
<p>UH - 2 Occupation du sol autorisée sous conditions particulières</p>	<p>dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme).</p>	<p>Cette disposition permet d'appliquer les règles du PLU aux futures limites de lots dans le cas de lotissement ou de permis valant division et ainsi conserver une cohérence entre l'implantation des nouvelles constructions et celle des constructions existantes.</p>
<p>ARTICLE UH – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être distantes implantées en retrait des toutes les limites séparatives.</p> <p>Dans les secteurs UHa, hormis dans le secteur compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey et UHe :</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies:</p> <p>La marge minimale de retrait par rapport à la limite est fixée à 6-8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des</p>	<p>En secteur UHa et UHe, Il est réalisé une distinction entre les limites aboutissant sur les voies et les autres limites (fond de parcelle) afin de préserver les cœurs d'îlots verts de fond de parcelle ou de parcelles situées en deuxième « rideau »</p> <p>l'objectif est de conserver ces cœurs d'îlots verts en augmentant légèrement la distance de retrait.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>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 46 mètres minimum.</p> <p>b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :</p> <p>En secteur UHa, la marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative.</p> <p>En secteur UHe, la marge minimale de retrait est fixée à 10 mètres de la limite séparative.</p> <p>Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey et UHb, UHc ,UHD :</p> <p>Les constructions doivent être distantes implantées en retrait des toutes les limites séparatives.</p> <p>La marge minimale de retrait par rapport à la limite est fixée à 6 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 4 mètres minimum.</p> <p>De plus, dans les secteurs UHb, UHc et UHD, elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes</p> <p>Dans les secteurs UHa hormis dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, les annexes et piscines non couvertes peuvent s' être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, cette distance est ramenée à de 4 mètres minimum.</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 8 % 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 2,50 mètres. 	<p>Les distances de retrait par rapport aux autres limites de la zone UHe sont supérieures à celles de la zone UHa afin de tenir compte de la réalité du parcellaire (parcelles de plus grande taille que UHa) et afin de maintenir le caractère paysager remarquable en lisière de la forêt de Marly.</p> <p>Les distances de retrait des limites séparatives du secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey permettent la mise en œuvre du programme de construction de logements envisagé. Ces distances sont suffisantes pour limiter les vis-à-vis avec les constructions environnantes.</p> <p>L'écriture (mise en forme) a été légèrement modifiée pour plus de clarté et de cohérence avec l'écriture des articles des autres zones.</p> <p>Les conditions d'implantation des annexes en secteur UHa et UHe ont été précisées afin de maintenir les caractéristiques des quartiers résidentiels.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>Dans les secteurs UHe, les annexes , hors garage et piscines non couvertes peuvent s'être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, cette distance est ramenée à de 4 mètres minimum.</p> <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>Les piscines non couvertes devront être implantées à 4 mètres minimum.</p>	
UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<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. Toutefois, en secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, il n'est pas fixé de règle entre une construction nouvelle et une construction existante à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>Cette précision permet d'assouplir les règles d'implantation par rapport au bâti existant sur le secteur de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation tout en conservant un retrait suffisant entre deux constructions nouvelles.</p>
ARTICLE UH – 9 Emprise au sol des constructions	<p>En 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. Toutefois dans le secteur compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey, 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.</p> <p>L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas au secteur compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey,</p> <p>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. Cette disposition ne s'applique pas au secteur compris dans le périmètre de l'orientation</p>	<p>L'emprise au sol maximale du secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey est supérieure à celle de l'ensemble de la zone UHa afin de permettre la réalisation du programme de construction de logements envisagé. L'emprise au sol est limitée à 35 % de la superficie de l'unité foncière ce qui permet de maintenir des espaces verts perméables sur le site et garantir l'insertion paysagère du projet dans le quartier dit du Moulin à Vent.</p> <p>Dans les quartiers résidentiels où le gabarit dominant est celui de la maison individuelle, cette mesure permet d'éviter de réaliser des constructions d'un seul tenant avec une volumétrie qui ne s'insérerait pas dans le paysage urbain. Cette règle ne concerne pas le secteur UHa compris dans l'OAP du Bogey afin de permettre la réalisation du projet. L'OAP précise par ailleurs, l'emprise des constructions existantes (villa du Bogey, maison du gardien, villa La Toscane, et l'implantation des nouvelles constructions dans le site).</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>d'aménagement et de programmation du Bogey.</p> <p>En UH e L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol. 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</p>	<p>Cette modulation de l'emprise au sol par rapport à la hauteur permet d'éviter une utilisation de 100 % de l'emprise au sol à 100% de la hauteur maximum autorisée dans la zone. Les volumes résultant de cette application cumulée des règles ne seraient pas conforme à la typologie de maisons individuelles existantes en zone UH à savoir des maisons (construction principale au maximum de la hauteur : 10m) avec extension et/ou véranda accompagnées généralement de constructions annexes de type garage ou abris de jardin avec une hauteur plus basse (3m 50).</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>ARTICLE UH –10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>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.</p> <p>En UHc : 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.</p> <p>Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, la hauteur ne peut excéder 9,70mètres au point le plus haut.</p>	<p>Sachant que les toitures terrasse sont autorisées dans les zones résidentielles dans le cadre de la modification ; la référence d'une hauteur mesuré à l'acrotère permet de garantir une hauteur équivalente à celles des constructions avec toiture à pente.</p> <p>Une hauteur limitée à 9,70 mètres au point le plus haut dans le périmètre de l'OAP du Bogey permet de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans le site.</p>
<p>ARTICLE UH –13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Dans les secteurs UHa et UHe :</p> <p>Une surface correspondant au minimum à 40 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.</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'espaces 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>L'objectif est de renforcer la végétalisation des quartiers avec la mise en place d'un coefficient de biodiversité. Cette règle permet de conserver le caractère végétal des quartiers résidentiels. L'objectif est d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - mais également, la présence effective de la nature dans la ville, conformément aux objectifs de la loi ALUR. <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse (dalles de parking au niveau du sol, terrasse des constructions) et les toitures terrasses végétalisées sont acceptées dans le calcul des espaces verts mais avec une proportion différente : 2 m² d'espaces éco-</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
	<p>Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH9, doivent être maintenus 1,5 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>aménageables comptent pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Cette mesure garantit le maintien d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles.</p> <p>Le coefficient du secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey est différent de celui de l'ensemble de la zone UHa afin de permettre la réalisation du programme de construction de logements envisagé tout en garantissant le maintien des arbres et des haies existantes et une proportion d'espaces verts perméables de pleine terre.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE US

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>US - 1 Occupations du sol interdites</p>	<p>les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou artisanale, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les entrepôts</p>	<p>La zone US est une zone destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, aussi il paraît nécessaire de préciser que les activités économiques ne sont pas autorisées dans la zone.</p>
<p>US-12 Stationnement</p>	<p>–Construction à usage d'hébergement hôtelier: 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration</p> <p>–Construction à usage de bureaux: Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.</p>	<p>Ces catégories de construction ne sont pas autorisées dans la zone, leurs références à l'article 12 ont été supprimées.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUg

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>AUg - 1 Occupations du sol interdites</p>	<p>les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces</p>	<p>La zone AUg est une zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble destinée à accueillir des logements, aussi il paraît nécessaire de préciser que les activités économiques ne sont pas autorisées dans la zone.</p>
<p>AUg-10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>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. Dans le secteur de hauteur spécifique reporté sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage</p>	<p>Les toitures terrasses sont autorisées en zone AUg. Pour plus de cohérence, une hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse est fixée.</p>
<p>AUg-12 Stationnement</p>	<p>–Construction à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration</p> <p>–Construction à usage de bureaux : Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.</p> <p>–Construction à usage de commerces : La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.</p> <p>–Construction à usage d'activités artisanales : La surface affectée au stationnement est au moins égale à : –60% de la surface de plancher affectée aux bureaux. –50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.</p>	<p>Ces catégories de construction ne sont pas autorisées dans la zone, leurs références à l'article 12 ont été supprimées.</p>
<p>ARTICLE AUg –13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Il est recommandé que les espaces privés (jardins) soient entretenus.</p>	<p>Le contrôle de l'entretien des jardins n'est pas du ressort du PLU, cette notion a donc été supprimée.</p>

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE AURM

OBJET	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
Présentation des caractéristiques de la zone	Cette zone est destinée à accueillir une résidence médicalisée un ou plusieurs équipements collectifs d'intérêt général à vocation sociale, une ou plusieurs résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.	Conformément à la modification de l'OAP du site des Terres de l'Hôpital, il est prévu un assouplissement de la nature des équipements d'intérêt général envisagé sur le secteur tout en restant dans le domaine médical et socio-médical
AUrm -2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>b) Sont autorisés sous conditions :</p> <p>Les constructions à usage d'équipements collectifs et nécessaires au fonctionnement des services publics, les résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisées ou non, dès lors qu'elles proposent un minimum de services communs dans le domaine de la santé y compris l'hébergement en résidence médicalisée</p> <p>— Les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement de la résidence médicalisée : logements de services, logements de fonction...</p>	
AUrm -6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les constructions peuvent doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres</p> <p>Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.</p>	L'implantation des constructions est fixée par un polygone d'implantation identifié sur le plan de zonage. Néanmoins en cas de construction annexe ou autre qui ne serait pas implantée dans le polygone, une distance de retrait devra être conservée par rapport à toutes les limites afin de préserver le caractère forestier en vis-à-vis de la forêt de Marly et limiter l'impact des constructions en vis-à-vis des quartiers résidentiels environnants.
AUrm-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent doivent être s'implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres.</p> <p>Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.</p>	
AUrm -10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut. La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant.	Cette précision du calcul de la hauteur facilite l'instruction des permis de construire.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE N

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p>	<p>Sont autorisés sous condition</p> <p><u>Sur les secteurs N*</u></p> <p>L'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>La règle est modifiée conformément au Code de l'urbanisme pour permettre les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif conformément à l'article</p>

2. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

ÉVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DIT DES TERRES DE L'HOPITAL	
OBJET	MODIFICATION
<p>Modification de l'OAP n°2 des Terres de l'hôpital</p>	<p><u>Avant modification</u></p>  <p>Réaliser une résidence pour personnes âgées dépendantes (localisation indicative)</p> <p>Se donner la possibilité d'accueillir de manière limitée et contrôlée, des installations ou constructions qui répondent à un intérêt général Implantation d'une résidence médicale pour personnes âgées dépendantes. La résidence médicalisée comportera à titre prévisionnel environ 60 logements sociaux.</p> <p><u>Après modification</u></p>   <p>Réaliser un équipement à vocation sociale ou une résidence sociale destinée à l'habitation des séniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs (localisation indicative)</p> <p>Se donner la possibilité d'accueillir de manière limitée et contrôlée, des installations ou constructions qui répondent à un intérêt général Implantation d'un ou plusieurs équipements collectifs d'intérêt général à vocation sociale, une ou plusieurs résidences de logement social, destinées à l'habitation des séniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs</p> <p>Améliorer l'accessibilité du secteur Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.</p>
JUSTIFICATION	<p>il est envisagé un assouplissement de la nature des équipements d'intérêt général projetés sur le secteur tout en restant dans le domaine médical et socio-médical. Par ailleurs, les conditions de réalisation des accès à créer sont précisées afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.</p>

ÉVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES COTEAUX

OBJET

MODIFICATION

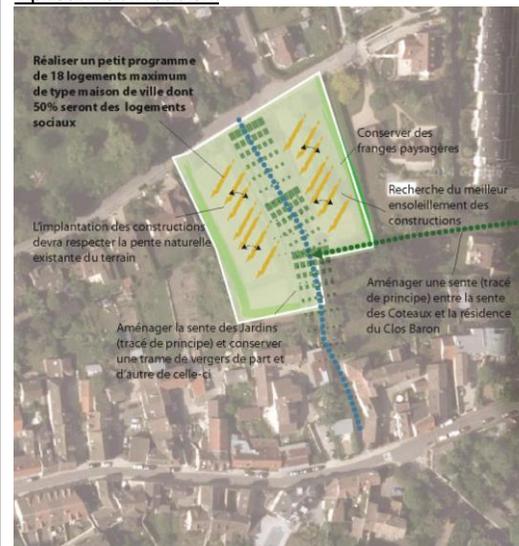
Modification de l'OAP n°4 des Coteaux

Avant modification



L'OAP n°1 sur le centre bourg intégrait la propriété qui a fait l'objet du projet cœur de village et le site des coteaux.

Après modification



Assurer une bonne desserte du site

Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.

JUSTIFICATION

L'orientation d'aménagement et de programmation sur le site des Coteaux a été précisée afin de garantir la réalisation d'un programme de construction de logements à destination des jeunes et des jeunes ménages, et de construction de logements sociaux.

Les principes d'aménagement ont également été précisés afin de respecter le relief (forte pente) et le caractère naturel (ancien verger) du site.

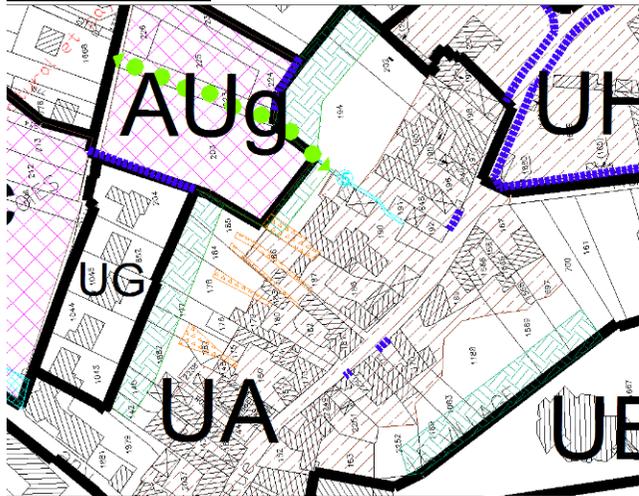
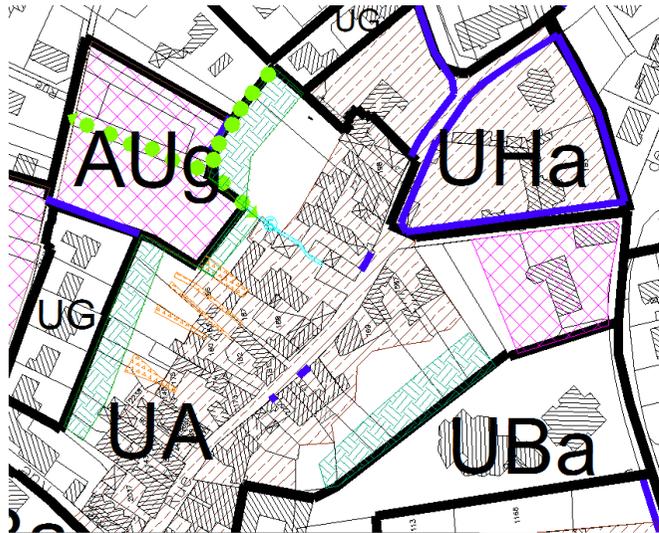
Les conditions de réalisation des accès à créer sont précisées afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation conforte les orientations du PADD du PLU visant à réaliser un maillage de circulations douces en aménageant la sente existante et en favorisant la réalisation d'une seconde sente entre la sente des jardins et la voie d'accès pompier de la résidence du Clos Baron.

MISE EN PLACE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SITE DU BOGEY

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Création d'une OAP n°5 du Bogey</p>	 <p>Programmation : 28 logements maximum dont 12 logements maximum doivent être des logements locatifs sociaux auxquels s'ajoute La Villa Toscane, soit un total de 29 logements..</p> <p>Principes d'aménagement : Conservation de la villa du Bogey, de la maison du gardien et de la Toscane Conservation de la perspective sur la villa du Bogey Construction de maison de ville avec une hauteur maximale de 9,70 mètres au point le plus haut Maintien des haies et arbres, arbustes existants. Aménagement de franges paysagères Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.</p>	<p>Afin de contribuer à l'effort de construction de logements et notamment de logements sociaux L'OAP prévoit une programmation de logements de 28 logements maximum dont 12 logements maximum seront des logements sociaux auxquels s'ajoute La Villa Toscane, soit un total de 29 logements.</p> <p>Le projet prévoit la réhabilitation de la villa du Bogey, de la maison du gardien et de villa dite de la Toscane. Ces constructions qui présentent un certain intérêt architectural font partie de l'identité du lieu à laquelle les riverains sont attachés.</p> <p>L'implantation et la hauteur envisagées des nouvelles constructions définies dans le cadre de l'OAP ont pour objectif de garantir une bonne insertion dans le site et dans le quartier résidentiel environnant. La hauteur fixée à 9,70 m au point le plus haut correspond à la hauteur des constructions existantes environnantes, de même l'emprise bâtie des maisons-villas projetée est celle des maisons existantes sur les parcelles mitoyennes.</p> <p>Les haies et arbres existants identifiés dans l'OAP devront être conservés dans le but de veiller au maintien de la qualité paysagère du lieu.</p> <p>Des franges paysagères devront être aménagées afin de limiter les impacts visuels et sonores des nouvelles constructions en vis-à-vis des constructions environnantes.</p> <p>Les conditions de réalisation des accès à créer sont précisées afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.</p>

3. Modifications apportées au plan de zonage

MODIFICATION TRANSVERSALE	
OBJET	MODIFICATION
Identification des OAP sur le plan de zonage	<u>Après modification</u>
JUSTIFICATION	
ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UA	
OBJET	MODIFICATION
Modifications des espaces paysagers de fond de parcelle de la zone UA	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>Avant modification</u></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>Après modification</u></p>  <p>Les périmètres des espaces de fond de parcelle à protéger ont été ajustés.</p> </div> </div>
JUSTIFICATION	Les limites des espaces de fond de parcelle à protéger en zone UA ont été ajustées afin de tenir compte de la réalité paysagère et environnementale des terrains.

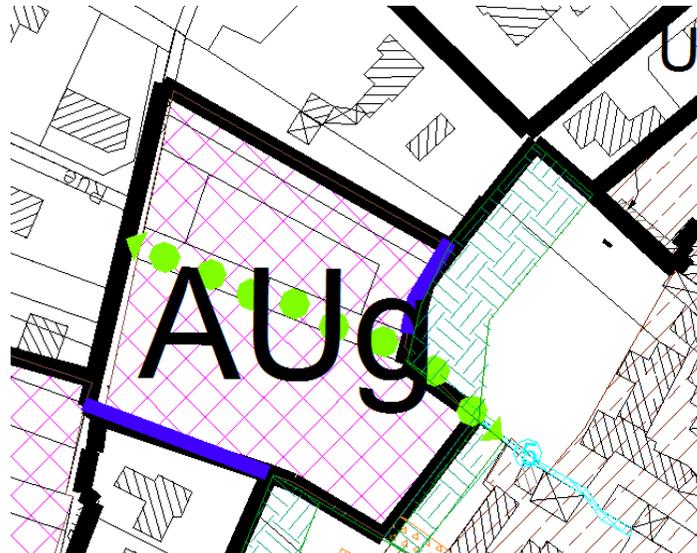
ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE AUG

OBJET

MODIFICATION

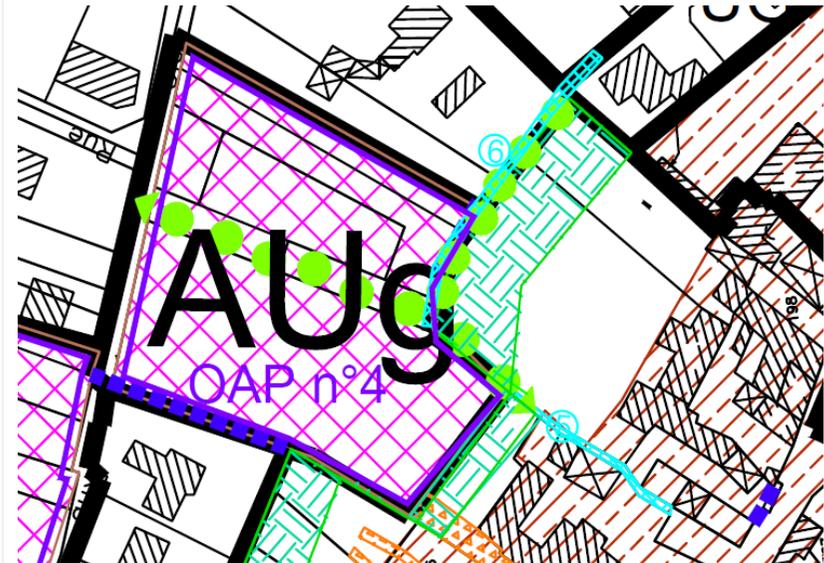
Ajout d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme

Avant modification



	Destination	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une voie	Commune
2	Élargissement d'une voie	Commune
3	Aire de stationnement	Commune
4	Création d'une voie	Commune
5	Sente piétonne	Commune
7	Extension du cimetière	Commune

Après modification



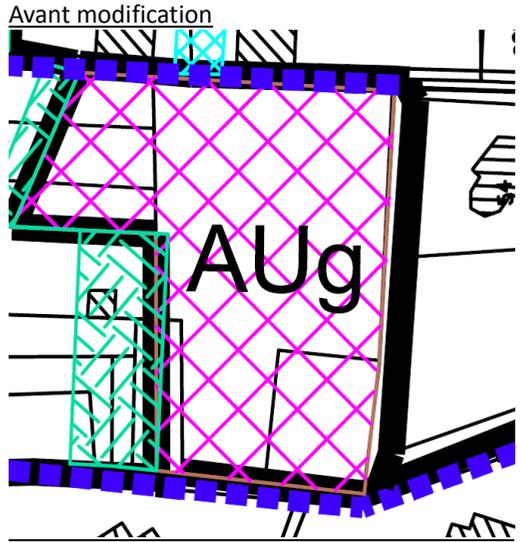
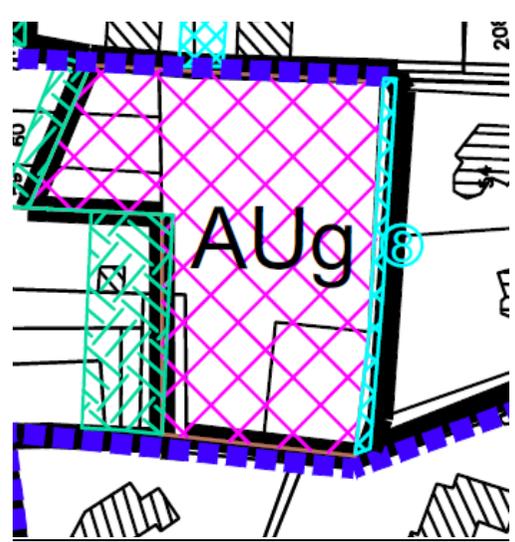
	Destination	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une voie	Commune
2	Élargissement d'une voie	Commune
3	Aire de stationnement	Commune
4	Création d'une voie	Commune
5	Sente piétonne	Commune
6	Sente piétonne	Commune
7	Extension du cimetière	Commune
8	Sente piétonne	Commune

Mise en place d'un emplacement réservé (n°6) de 2 mètres de largeur afin de réaliser la sente piétonne. Identification de la sente à créer au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme.

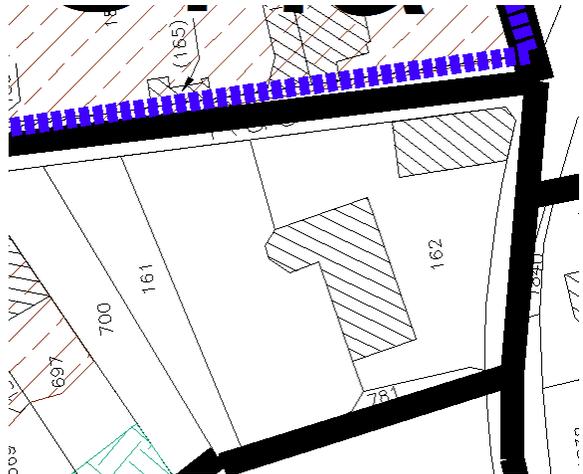
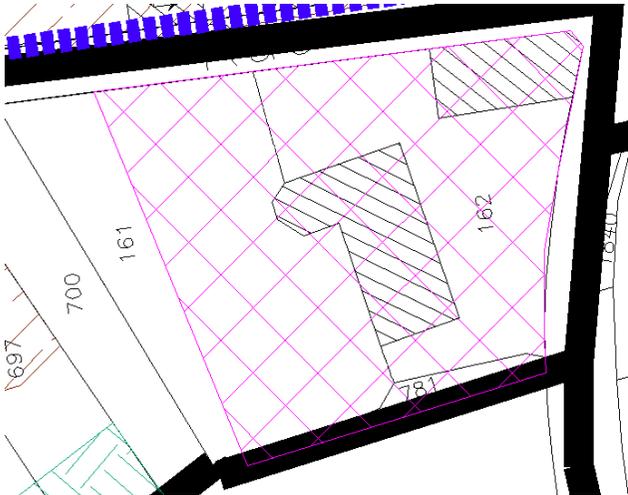
JUSTIFICATION

Afin de favoriser les déplacements doux piétons/ vélos et mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée sur le secteur des Coteaux avec le plan de zonage et le règlement, un emplacement réservé pour la réalisation d'une sente piétonne est mis en place entre la sente des jardins et la voie d'accès pompiers de la résidence du Clos Baron.

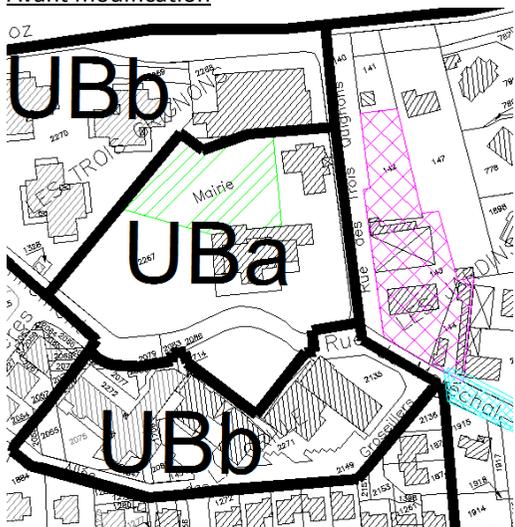
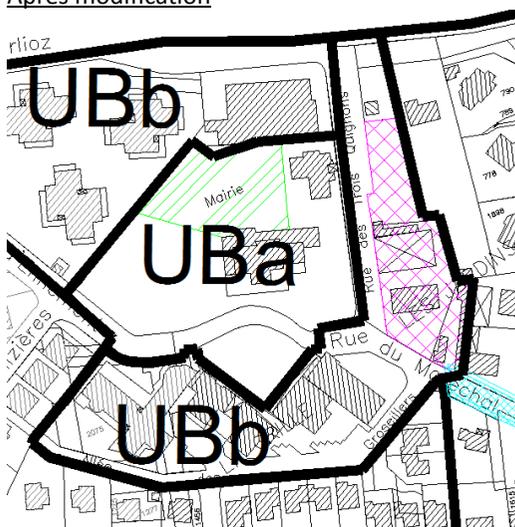
ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE AUG

OBJET	MODIFICATION																																																	
<p>Ajout d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme</p>	<p>Avant modification</p>  <table border="1" style="margin-top: 10px; width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">Tableau des emplacements réservés</caption> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><i>Destination</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Bénéficiaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Aménagement d'une voie</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Elargissement d'une voie</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Aire de stationnement</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Création d'une voie</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Sente piétonne</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td>Extension du cimetière</td> <td>Commune</td> </tr> </tbody> </table>		<i>Destination</i>	<i>Bénéficiaire</i>	1	Aménagement d'une voie	Commune	2	Elargissement d'une voie	Commune	3	Aire de stationnement	Commune	4	Création d'une voie	Commune	5	Sente piétonne	Commune	7	Extension du cimetière	Commune	<p>Après modification</p>  <table border="1" style="margin-top: 10px; width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">Tableau des emplacements réservés</caption> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><i>Destination</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Bénéficiaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Aménagement d'une voie</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Elargissement d'une voie</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Aire de stationnement</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Création d'une voie</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Sente piétonne</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="color: green;">Sente piétonne</td> <td style="color: green;">Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td>Extension du cimetière</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="color: green;">Sente piétonne</td> <td style="color: green;">Commune</td> </tr> </tbody> </table> <p style="color: green; margin-top: 10px;">Mise en place d'un emplacement réservé (n°8) de 2,50 mètres de largeur afin de réaliser une sente piétonne.</p>		<i>Destination</i>	<i>Bénéficiaire</i>	1	Aménagement d'une voie	Commune	2	Elargissement d'une voie	Commune	3	Aire de stationnement	Commune	4	Création d'une voie	Commune	5	Sente piétonne	Commune	6	Sente piétonne	Commune	7	Extension du cimetière	Commune	8	Sente piétonne	Commune
	<i>Destination</i>	<i>Bénéficiaire</i>																																																
1	Aménagement d'une voie	Commune																																																
2	Elargissement d'une voie	Commune																																																
3	Aire de stationnement	Commune																																																
4	Création d'une voie	Commune																																																
5	Sente piétonne	Commune																																																
7	Extension du cimetière	Commune																																																
	<i>Destination</i>	<i>Bénéficiaire</i>																																																
1	Aménagement d'une voie	Commune																																																
2	Elargissement d'une voie	Commune																																																
3	Aire de stationnement	Commune																																																
4	Création d'une voie	Commune																																																
5	Sente piétonne	Commune																																																
6	Sente piétonne	Commune																																																
7	Extension du cimetière	Commune																																																
8	Sente piétonne	Commune																																																
JUSTIFICATION	<p style="color: green;">Afin de favoriser les déplacements doux piétons/ vélos, un emplacement réservé pour la réalisation d'une sente piétonne est mis en place pour relier la sente Girard à la sente Joncheret.</p>																																																	

ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UA

OBJET	MODIFICATION	
<p style="text-align: center;">Mise en place d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4°</p>	<p><u>Avant modification</u></p>  <p>Plan cadastral montrant les parcelles 161, 162, 700, 697 et 781 avant la modification. Une zone est délimitée par une ligne bleue et noire.</p>	<p><u>Après modification</u></p>  <p>Plan cadastral montrant la même zone après modification, avec une nouvelle délimitation en rose et une zone hachurée.</p> <p>Un secteur de mixité sociale sur le site de l'ESAT est mise en place. 50% des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme.</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Afin d'anticiper un potentiel arrêt de l'activité existante sur le site, un secteur de mixité sociale est mise en place pour contribuer à l'effort de construction de logements et notamment de logements sociaux. Ce secteur est adapté à la création, réhabilitation ou rénovation de logements puisqu'il est situé dans le village à proximité des commerces, équipements et service de la ville</p>	

EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UBb

OBJET	MODIFICATION	
Modification de la zone UBb	<p><u>Avant modification</u></p>  <p style="text-align: center;">Le secteur de mixité sociale est actuellement en zone UG.</p>	<p><u>Après modification</u></p>  <p style="text-align: center;">Le secteur de mixité sociale est intégré en zone UBb au lieu de UG.</p>
JUSTIFICATION	<p>Le secteur de mixité sociale est reclassé en zone UBb. Le gabarit des nouvelles constructions résultant de l'application des règles de la zone UBb est plus adapté que celui issu de l'application des règles de la zone UG compte-tenu des caractéristique du site (parcelle longue et assez étroite).</p>	

EVOLUTION DE LA LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE

OBJET	MODIFICATION	
Modification de la légende Modification des intitulés des articles du Code de l'urbanisme	<p>Avant modification</p> <p> Limite de zone</p> <p>Equipements et aménagements à réaliser</p> <p> 1 Emplacement réservé (article L.123-1-5 8°)</p> <p> Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme 50% en locatif social et 50% en accession</p> <p>Patrimoine et espaces verts</p> <p> Constructions ou ensembles de constructions à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p> <p> Eléments de paysage (cônes de vues) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p> <p> Eléments de patrimoine (murs de clôture) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p> <p> Espace paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p> <p> Espace paysager de fond de parcelle à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7°</p> <p> Marges paysagères inconstructibles au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p> <p> Espace boisé classé à conserver ou à créer</p> <p> Limite des 50 mètres depuis la lisière des massifs de plus de 100 hectares, hors des zones urbaines constituées</p> <p> Principe de liaison piétonne à conserver ou à créer</p>	<p>Après modification</p> <p> Limite de zone</p> <p>Equipements et aménagements à réaliser</p> <p> 1 Emplacement réservé (article L.123-1-5 V)</p> <p> Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme 50% en locatif social et 50% en accession</p> <p>Patrimoine et espaces verts</p> <p> Constructions ou ensembles de constructions à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme</p> <p> Eléments de paysage (cônes de vues) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme</p> <p> Eléments de patrimoine (murs de clôture) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme</p> <p> Espace paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme</p> <p> Espace paysager de fond de parcelle à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2°</p> <p> Marges paysagères inconstructibles au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme</p> <p> Espace boisé classé à conserver ou à créer</p> <p> Limite des 50 mètres depuis la lisière des massifs de plus de 100 hectares, hors des zones urbaines constituées</p> <p> Principe de liaison piétonne à conserver ou à créer</p>
JUSTIFICATION	Les références à l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ont été actualisées conformément à la nouvelle rédaction de l'article en vigueur.	

E- Diagnostic foncier

Le diagnostic foncier porte sur les points suivants :

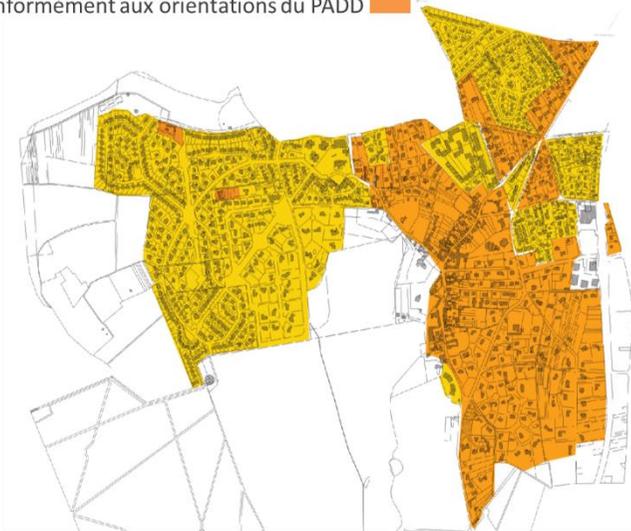
- une analyse du potentiel de construction sur l'ensemble des zones déjà urbanisées de la commune (hors secteurs d'activités économiques)
- un approfondissement où le potentiel de construction est significatif

Sur l'ensemble des zones urbanisées, le diagnostic foncier a mis en évidence deux catégories de zones :

1. Les zones où, à l'horizon des 10 à 15 prochaines années le potentiel d'évolution est faible voire très faible.
2. Les zones sur lesquelles existe un potentiel d'évolution plus significatif.

1- les quartiers déjà assez denses et fortement constitués : évolution douce conformément aux orientations du PADD 

2- les quartiers où le potentiel d'évolution est plus significatif : potentiel d'évolution plus marqué, conformément aux orientations du PADD 



Extrait du diagnostic foncier (2014)

1. Les zones où, à l'horizon des 10 à 15 prochaines années le potentiel d'évolution est faible voire très faible.

La faiblesse du potentiel d'évolution tient à plusieurs facteurs :

Il s'agit des quartiers :

- du Val Fleury,
- du Clos Baron,
- des quartiers situés au nord et au sud de la rue du Clos Baron et les grandes propriétés.

- Le quartier du Clos Baron est composé d'immeubles collectifs en copropriété, il présente un caractère déjà assez dense avec des formes urbaines très peu évolutives: le potentiel d'évolution est quasi-nul.

- Les quartiers : allée des Ormes, allée des Lizerettes, allée de la Cauvinière, rue des Néfliers, Val Fleury présentent eux aussi un potentiel d'évolution très faible pour les raisons suivantes :

- Soit les parcelles sont de taille petites ou moyennes, la configuration des terrains et l'implantation des constructions ne permettent pas d'envisager un découpage parcellaire, ni d'y implanter une deuxième construction
- Soit le PLU a déjà mis en place des mesures très strictes d'encadrement de la construction sous la forme de polygones d'implantation, en conséquence seules des extensions des constructions existantes sont possibles.
- Soit ce sont de grandes propriétés qui présentent un caractère patrimonial marqué justifiant la mise en place de mesures de protection.

Extraits du diagnostic foncier (2014)

Quartier allée des Ormes, allée des Lizerettes - Analyse de l'existant

- 75 à 85% non bâti
- Implantation du bâti : retrait 4 m minimum de la rue
- Taille parcelle : entre 450 et 800 m² avec une majorité vers 470 m²
- Emprise bâtie : 15 à 25 %
- Hauteur : R+1 / 7 m
- Paysage : petits jardins privatifs
- Etat et intervention sur le bâti : petite construction des années 1960, bien entretenu (en majorité sans modification avec quelques cas d'extension)

Les formes urbaines actuelles sont légèrement inférieures aux possibilités de construire issues de l'application du PLU, des évolutions sont possibles mais essentiellement sous la forme d'extensions du bâti existant.

Construction d'origine Type d'extensions possibles réalisées ces dernières années

Quartier du Val Fleury - Exemple d'utilisation des droits à construire

- Etat actuel :**
 - Surface du terrain : 592 m²
 - Emprise au sol de la maison : 92 m²
 - Hauteur : 8 m au faîtage
 - COS consommé : 0,20
 - Droits à construire consommés : 120 m²
 - Droits à construire autorisés dans le PLU : 236,8 m²**
 - Autorisation d'extension prévue dans le PLU actuel :**
 - Emprise au sol totale autorisée : 236,8 m²
 - Extension d'emprise au sol possible : + 144,8 m²
 - Hauteur totale autorisée : 6,30 m à l'égout et 10,50 m au faîtage
 - Hauteur supplémentaire possible : + 2,50 m (soit un 1^{er} étage de comble)
 - COS maximum autorisé : 0,40
 - Extension possible de la surface plancher : + 116 m²
- Sur cette parcelle, les droits à construire prévus dans le PLU actuel ne sont pas entièrement consommés.
- Une possibilité d'évolution soit :
- Par une extension de plain pied
 - Par un rehaussement de la toiture

Extrapolation sur un ensemble de parcelles

La simulation graphique illustre une extension de plain pied de 40m² environ adossée à la construction sur 1 ou 2 niveaux

Simulation avec les droits à construire entièrement consommés

2. Les zones qui présentent un potentiel d'évolution significatif.

- Le Village : il existe un potentiel d'évolution significatif du Village, notamment sur les fonds de parcelle qui sont parfois très profonds. Toutefois en pratique, beaucoup d'éléments peuvent freiner cette densification :
 - Les conditions d'accès aux parcelles (rue étroite, sente non carrossable...)
 - Les conditions de stationnement
 - Le voisinage (proximité mitoyenne)
 - Le périmètre de protection modifié au titre des monuments historiques

Par ailleurs, de nombreux propriétaires peuvent vouloir conserver leur jardin en fond de parcelle et ainsi ne pas utiliser au maximum les droits à construire autorisés par le PLU.

- Les parcelles peu occupées se trouvent essentiellement dans le quartier situé au Nord de la rue du Clos Baron, le quartier de l'allée des Jardins, le quartier du Moulin à Vent et le Saré. Il existe un potentiel de densification significatif car les parcelles sont souvent de grande taille et sont parfois assez peu occupées par le ou les constructions existantes.

Une estimation du nombre de logements susceptibles d'être construits a été effectuée au regard des règles du PLU, elle fait apparaître un potentiel de construction entre 230 et 360 logements. Ceci est confirmé par le fait que, depuis 2010, les permis de construire dans ces quartiers ont été plus nombreux que dans le reste de la ville, cela se traduit par :

- la réalisation de nouvelles constructions sur des parcelles libres
- la réalisation de nouvelles constructions sur les grandes parcelles (+ de 1000 m²) issues de division.

