



1 place de la Mairie
91640 FONTENAY LES BRIIS
Tél : 01 64 90 70 74

Commune de Fontenay-lès-Briis

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée

1

NOTICE EXPLICATIVE



SIAM - Urbanisme
6 bd du Général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Dossier mis à la disposition du public – Juin 2013



1. PREAMBULE

Adoptée le 27 mars 2009, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, parmi ses nombreuses dispositions a créé la procédure de modification simplifiée des PLU.

Elle a été confirmée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant réformes des procédures de documents d'urbanisme. Ses objets ont, par contre, été précisés. Cette procédure est mise en place lorsque la commune envisage de modifier le règlement et que ces modifications n'entraînent pas :

- de majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminution des possibilités de construire ;
- de réduction d'une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Ainsi par délibération, prise après avoir porté à la connaissance du public et des habitants pendant 1 mois les objets des corrections afin de recueillir les remarques et avis préalable à son adoption, le Conseil Municipal se prononcera sur l'adoption définitive de la modification simplifiée.

Dans sa séance du 24 juin 2013, le conseil municipal définit les modalités de consultations du public conformément à l'article L123.13.3 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, durant 1 mois, du 8 Juillet au 7 Septembre inclus, une information auprès du public et des habitants est effectuée par voie d'affichage et d'annonce avec ouverture d'un registre en mairie pour recueillir les remarques. Cette information est réalisée dans les formes adaptées pour informer la population, conformément aux dispositions de la loi, applicables au jour du lancement de la procédure et du mois d'information du public.



2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Adapter les dispositions des articles 7 et 8 des différentes zones urbaines ou à urbaniser

Le PLU de Fontenay les Briis a été approuvé par délibération du 5 Juin 2012.

Afin de favoriser la réalisation d'opérations d'ensembles (lotissements, permis valant division ou autres) dans de bonnes conditions d'insertion urbaine tout en favorisant une densification endogène du territoire répondant aux objectifs n°2 et 3 du PADD, la présente modification simplifiée prévoit de compléter la rédaction de dispositions relatives à l'implantation des constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elle vise notamment à compléter la rédaction des articles 7 et 8 pour l'application de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Sur ce dernier point, le PLU adopté en Juin 2012 prévoyait effectivement des dispositions différentes en cas de « permis valant division ». Mais ces dispositions différentes doivent être généralisées à d'autres procédures d'aménagement d'ensemble, tels que lotissements ou permis d'aménager.

Ainsi, dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UG, UL et UI), la rédaction de ces articles est adaptée dans les articles 7 et 8.

Dans les zones à urbaniser (AUA et 1AU), cette disposition est introduite pour les articles 7. En revanche, l'article 8 devient non réglementé afin de ne pas entrer en contradiction avec le précédent article et favoriser une certaine liberté des formes urbaines à concevoir.

2. Adapter les dispositions sur le traitement des espaces libres des zones AU

En AUA

- Les OAP sont ajustées concernant les principes de préservation de l'esprit de verger sur la partie Nord-est de la zone AUA. En effet, tous les arbres fruitiers existants ne peuvent pas être conservés du fait de la densification du secteur. En revanche, de nouvelles plantations seront réalisées sur les espaces libres réorganisés au sein de l'opération ; elles s'inspireront des ambiances de verger.
- l'article 13 concernant les obligations en matière de plantations sont adaptées :
 - l'obligation de plantations de haies ou d'arbres de haute tige dans les surfaces de stationnements de plus de 10 places est supprimée.



- il n'y a plus d'obligation à aménager 10% de la zone en espaces verts. En revanche les espaces libres doivent être plantés d'essences locales.

Ces adaptations contribuent à préserver l'esprit de « cour de ferme », avec un caractère ouvert, plutôt minéral, comme cela est stipulé dans les OAP et dans le PLU.

En 1AU

- l'article 13 concernant les obligations en matière de plantations sont adaptées : il n'y a plus d'obligation à aménager 10% de la zone en espaces verts. En revanche les espaces libres doivent être plantés d'essences locales.

3. Ajuster et confirmer les principes de circulations douces sur la zone AUA

Un des principes de circulations douces mentionné sur le plan des OAP en page 3 est légèrement déplacé.

4. Imposer la réalisation de fourreaux pour la fibre optique et le développement de réseaux numériques dans les opérations d'ensemble

Aux articles 4 des zones urbaines et à urbaniser, dans la rubrique « réseaux divers », il est imposé la réalisation d'un fourreau en attente pour le développement de la fibre optique dans les opérations d'ensemble. Cette disposition favorise le développement des réseaux numériques ou de communication électroniques dans les objectifs de la loi Grenelle 2 de l'Environnement.

5. Actualiser les dispositions réglementaires avec le nouveau contexte juridique

Par ailleurs, le code de l'urbanisme et de l'environnement ont connu de nombreuses évolutions depuis l'approbation du PLU de Fontenay les Briis. Aussi, il convient :

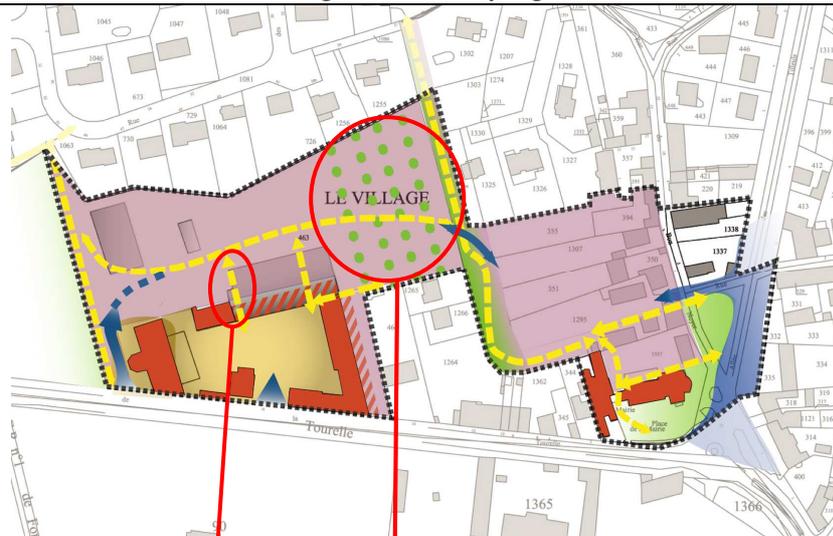
- d'intégrer les nouvelles dispositions relatives à la surface de plancher et aux articles 15 et 16 relatifs aux obligations en matière de performance environnementales et en matière de réseaux de communication électronique.
- d'introduire les majorations de COS prises par délibération du Conseil Municipal du 11 janvier 2011



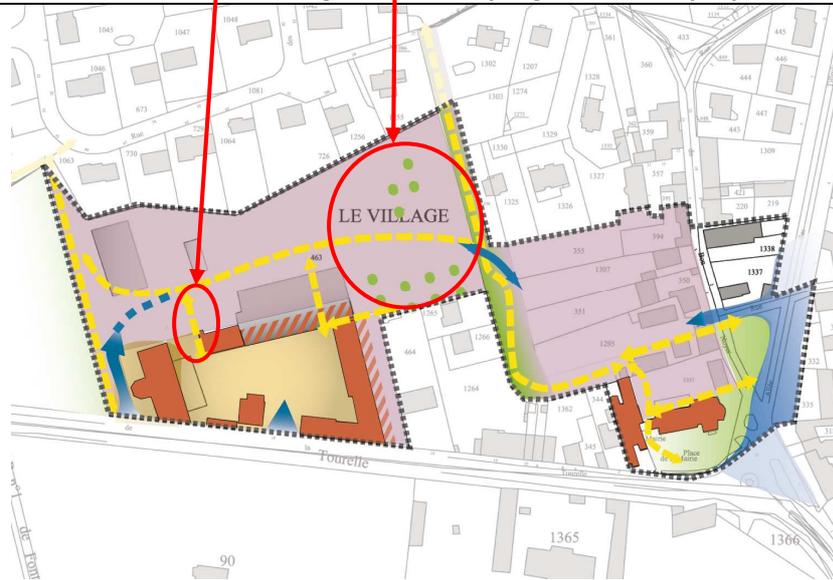
3. TRADUCTION DANS LES PIÈCES DU PLU

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ZONE AUA

Les orientations d'aménagement et de programmation existantes au PLU de 2012



Les orientations d'aménagement et de programmation proposées



- **Principes de circulations douces à créer ou maintenir**

une des flèches est légèrement décalée. Il s'agit de préserver le bâti existant et d'assurer la continuité du front bâti sur la cour, tout en maintenant la volonté de création de liaisons douces entre la cour de ferme et l'arrière de la zone.

- **Plantations et aménagement du verger**

dans le cadre d'une densification du secteur, tous les arbres existants sur le verger ne pourront être conservés. Aussi, afin de lever toute ambiguïté et interprétation lors de l'instruction des autorisations d'aménagement, le principe de préservation du verger est assoupli et maintenu sur les secteurs où les arbres seront préservés et/ou remplacés.

Toutefois, des plantations seront imposées sur les espaces libres entre constructions et devront s'inspirer des ambiances de verger.

S'agissant d'adaptations très légères, et de mise en cohérence avec les modifications réglementaires, elles sont inscrites dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.



LE REGLEMENT ECRIT

■ Adaptations des dispositions des articles 7 et 8 des zones urbaines et à urbaniser

Articles modifiés	Objet de la modification	Justifications
Zones urbaines (UA,UB,UC,UG,UL,UI) et à urbaniser (AUA, 1AUB, 1AUBs, 1AUG)		
Articles 4 Conditions de desserte par les réseaux	<p>3. Réseaux divers</p> <p>Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.</p> <p>Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.</p> <p>Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.</p> <p>Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.</p>	<p><i>Une obligation de prévision de desserte par la fibre optique par la réalisation d'un fourreau en attente dans les toutes les opérations d'ensemble est imposée dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, afin de favoriser le développement de réseaux de communication numérique, en réponse à la loi Grenelle 2.</i></p>
Zones urbaines (UA,UB,UC,UG,UL,UI) et à urbaniser (AUA, 1AUB, 1AUBs, 1AUG)		
Articles 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>1. REGLE GENERALE :</p> <p>(...)</p> <p>Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme, ou d'un permis d'aménager.</p> <p>A remplacer par :</p> <p>En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</p>	<p><i>Une rédaction revue et généralisée à toute forme d'opérations d'ensemble pour l'application des prospectus par rapport aux limites séparatives, existantes ou futures, issues de la division de terrain.</i></p> <p><i>L'application de l'article R123.10.1 du CU est valable pour toute forme de division de terrain (permis d'aménager, lotissement, etc.) et non plus exclusivement aux permis valant division.</i></p> <p><i>Cette disposition est corrigée dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement et de constructions.</i></p>
Zones urbaines (UA,UB,UC,UG,UL,UI)		
Articles 8 implantation des	<p>1. REGLE GENERALE :</p> <p>(...)</p> <p>Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain</p>	<p><i>Une rédaction revue et généralisée à toute forme d'opérations d'ensemble pour</i></p>



<p>constructions les unes par rapport aux autres sur 1 même terrain</p>	<p>d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R 431.24 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>A remplacer par : En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</p>	<p><i>l'application des reculs entre constructions sur un même terrain, existant ou futur, issu d'une division. L'article R123.10.1 est généralisé pour toute forme de division de terrain (permis d'aménager, lotissement, etc.) et non plus exclusivement aux permis valant division.</i></p> <p><i>Cette disposition est corrigée dans toutes les zones urbaines, susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement et de constructions.</i></p>
<p>Zones à urbaniser (AUA, 1AUB, 1AUBs, 1AUG)</p>		
<p>Articles 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur 1 même terrain</p>	<p>non réglementé</p> <p><u>1. REGLE GENERALE :</u></p> <p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> — 8,00 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte d'ouvertures créant des vues directes ; — 4,00 mètres dans les cas contraires. <p>Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrains issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>2. DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>* (...)</p>	<p><i>En revanche, à la différence des zones urbaines (voir articles 8 ci-dessus), dans les zones à urbaniser, il n'est plus fait application de l'article R123.10.1 dans le cas de constructions sur 1 même terrain.</i></p> <p><i>Cet article n'est plus réglementé et permet ainsi de laisser une plus grande liberté dans la conception et l'organisation des formes urbaines.</i></p>

■ **Adapter les dispositions sur le traitement des espaces libres (article 13) de la zone AUA**

Articles modifiés	Objet de la modification	Justifications
<p>Zone à urbaniser AUA</p>		
<p>Articles 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plantations Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX) Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols elles devront être réalisées en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement non couvertes de plus de 	<p><i>Ces deux adaptations contribuent à préserver l'esprit de « cour de ferme ». En effet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>cet espace doit pouvoir constituer, à terme, un espace commun ouvert et ne doit pas être traité en espace vert afin de préserver l'esprit de cour de ferme.</i> - <i>il pourrait accueillir les aires de stationnements nécessaires aux fonctions</i>



<i>plantations</i>	<p>10 emplacements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surfaces de stationnement et entourées de haies.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces libres non imperméabilisés (...) a) De plus, au moins 10 % de la superficie de la zone doit être traitée en espace vert commun plantés d'essences locales. Les espaces libres seront aménagés de manière à valoriser la cour de la ferme ou seront plantés avec des essences locales. 	<p><i>et occupations des locaux des bâtiments qui structurent cette cour. Ces stationnements seront probablement organisés et regroupés sur une partie de cet espace. Il n'est alors pas souhaitable de structurer cet espace par des éléments de « fermeture », même de nature végétale, afin de préserver un espace ouvert traditionnel de cour.</i></p>
Zone à urbaniser 1AU		
Articles 13 <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces libres non imperméabilisés (...) b) De plus, dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales. Les espaces communs seront plantés avec des essences locales. 	<p><i>Il n'y a plus d'obligation à aménager 10% de la zone en espaces verts. En revanche les espaces libres doivent être plantés d'essences locales.</i></p>

■ **Actualisations juridiques liées à l'évolution des textes et notamment des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement :**

La présente modification simplifiée intègre certaines évolutions du code de l'Urbanisme en lien avec la réglementation des PLU. Cela concerne notamment :

1. l'ajout de deux nouveaux articles introduits par la loi GRENELLE 2 de l'Environnement, dans le code de l'urbanisme article R 123.9.
2. la majoration des COS prévues par des délibérations du Conseil Municipal, à intégrer dans le règlement du PLU (articles 14 sur les COS)

Ci-dessous, sont répertoriées en détail les évolutions liées à ces 3 objets :

Articles modifiés	Objet de la modification	Justifications
Toutes les zones du règlement		
Articles 15 et 16	ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET	<p><i>Prise en compte de la loi Grenelle 2 de l'Environnement qui modifie la structure du règlement de document</i></p>



ENVIRONNEMENTALES		
	<p>Performances énergétiques : Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.</p> <p>En zones 2AU , A et N : non réglementé</p> <p>ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES</p> <p>Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.</p> <p>En zones 2AU , A et N : non réglementé</p>	<p>d'urbanisme pour y introduire deux nouveaux articles pour tenir compte des obligations en terme de :</p> <ul style="list-style-type: none">- performances énergétiques et environnementales- réseaux de communications numériques.
<p><i>Dans les zones où cette majoration a été votée par le Conseil Municipal (UA,UB,UC,UG,UL,UI,AUA, 1AUB, 1AUBs, 1AUG)</i></p>		
<p>articles 14 : coefficient d'occupation des sols</p>	<p>En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2014.</p>	<p>Prise en compte du Code de l'urbanisme, réformé par l'ordonnance du 5 janvier 2012 : les majorations de COS doivent être clairement stipulées dans le règlement de PLU et ne font plus l'objet de seules délibérations du Conseil Municipal.</p> <p>Cette disposition est corrigée dans l'attente du décret prochain définissant les nouveaux critères de performances énergétiques en application des nouvelles réglementations thermiques (RT2012 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013 sur toutes constructions nouvelles).</p>