

# Annexe Rapport de Présentation

## Modification n°1

## PLU de Gouaix



Envoyé en préfecture le 13/07/2022  
Reçu en préfecture le 13/07/2022  
Affiché le  
ID : 077-200040251-20220705-D\_2022\_4\_4-DE

# SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>4</b>
1.1. PREAMBULE .....	4
1.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	4
1.3. Suite à l'enquête publique et avis des personnes publiques associées .....	5
<b>2. ELEMENTS DE CONTEXTE.....</b>	<b>6</b>
2.1. Présentation de la commune et du site de projet .....	6
2.2. La population.....	6
2.3. Le logement.....	8
2.4. Enjeux du projet .....	9
<b>3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE .....</b>	<b>11</b>
<b>4. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....</b>	<b>16</b>
<b>5. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</b>	<b>22</b>
5.1. Modification de l'OAP existante .....	22
5.2. Création d'une nouvelle OAP pour le secteur classé en UCa.....	24
<b>6. EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>27</b>

# 1. PRESENTATION GENERALE DE LA MODIFICATION

## 1.1. PREAMBULE

Le PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal de Gouaix, a été approuvé en octobre 2014.

Aujourd'hui la communauté de communes Bassée-Montois compétente en matière de PLU souhaite procéder à des adaptations du document d'urbanisme de Gouaix pour permettre la réalisation d'une résidence destinée aux personnes âgées, sur un terrain actuellement classé en zone à urbaniser (AU) soumis à la réalisation d'un projet d'ensemble et encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification du PLU de Gouaix concerne les pièces suivantes du dossier approuvé en octobre 2014 :

- Les pièces réglementaires : plan de zonage, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le rapport de présentation dont la présente notice constitue une annexe.

## 1.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme tandis que la procédure de modification du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

### Article L153-31

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Cela n'est pas le cas des ajustements prévus.**

### Article L153-36 et 37

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. (L153-37)*

**C'est le cas des ajustements prévus.**

### Article L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

**3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

**C'est le cas des ajustements prévus au regard de la diminution de la surface d'une zone à urbaniser.**

**Au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc la modification.**

Encadrée par les textes précités, la présente modification fait évoluer le PLU sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

En d'autres termes, les modifications portent sur certains volets de la traduction réglementaire et graphique du projet communal général approuvé en 2014.

**La Communauté de Communes de la Bassée Montois a ainsi prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme de Gouaix, par délibération du conseil communautaire en date du 26 janvier 2021. La nécessité d'engager une modification et de réaliser une enquête publique a également été réaffirmée dans une délibération du conseil communautaire du 30 juin 2021.**

### **1.3. Suite à l'enquête publique et avis des personnes publiques associées**

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, la CC Bassée Montois a reçu :

- le 28 septembre 2021, un avis favorable et des remarques de la part de la DDT
- le 18 octobre 2021 Chambre d'Agriculture IDF
- le 11 octobre 2021 Département de Seine-et-Marne
- le 18 octobre 2021 Chambre des Métiers et de l'Artisanat, sans observation à formuler
- un extrait du registre des délibérations du CM reçu en préfecture le 12/10/2021 Commune de Gouaix, formulant un avis favorable.

De plus, dans le cadre de l'enquête publique, une demande de la part d'un particulier a été formulée auprès du commissaire enquêteur, souhaitant la mise en œuvre d'un projet de cabinet de kinésithérapie.

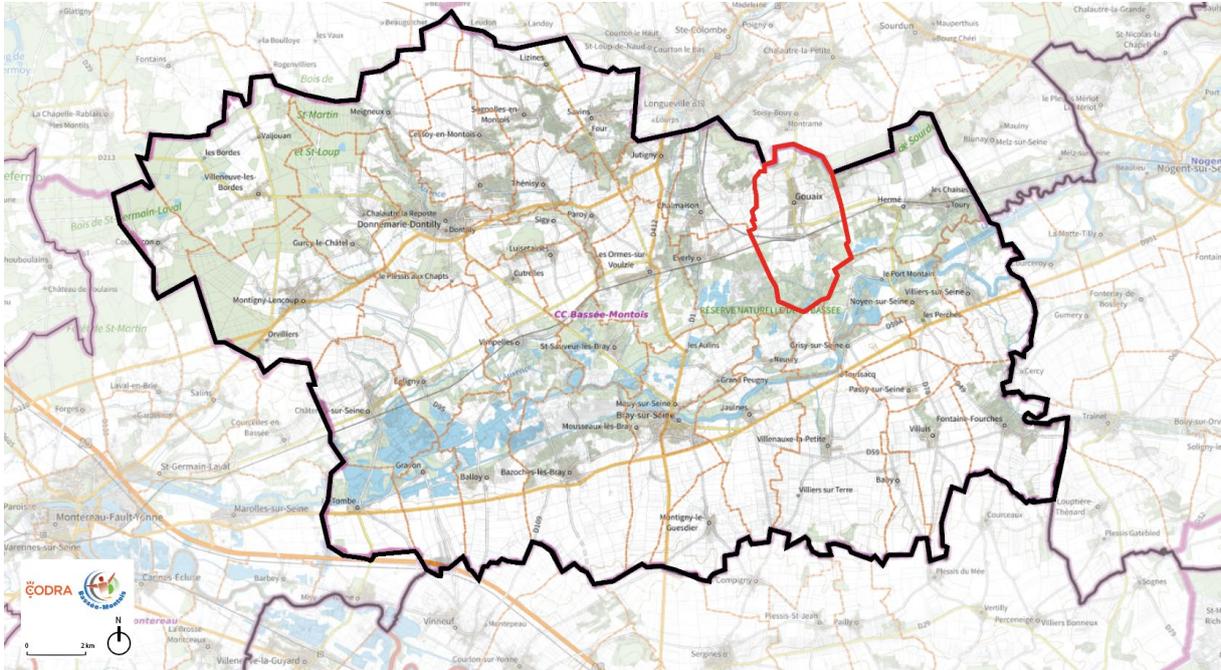
De ce fait, en réponse aux observations des PPA et à la demande émise lors de l'enquête publique, la CC de la Bassée Montois et la commune de Gouaix ont souhaité apporter des modifications au projet de modification du PLU soumis à enquête publique :

- Créer un sous-secteur UCa, encadrant les constructions destinées à des bureaux, (zonage et règlement : articles 1 et 2),
- Créer une OAP spécifique à ce secteur pour encadrer strictement l'évolution du site, en lien avec le centre-bourg à proximité, et avec son environnement direct,
- Corriger les erreurs matérielles dans l'OAP existante (cohérence entre le texte et le schéma en annexe 1),
- Apporter des précisions à l'OAP, conformément aux remarques de la DDT, de la Chambre d'Agriculture et du département.

## 2. ELEMENTS DE CONTEXTE

### 2.1. Présentation de la commune et du site de projet

La commune de Gouaix, se situe au nord-est de la communauté de communes de la Bassée Montois.

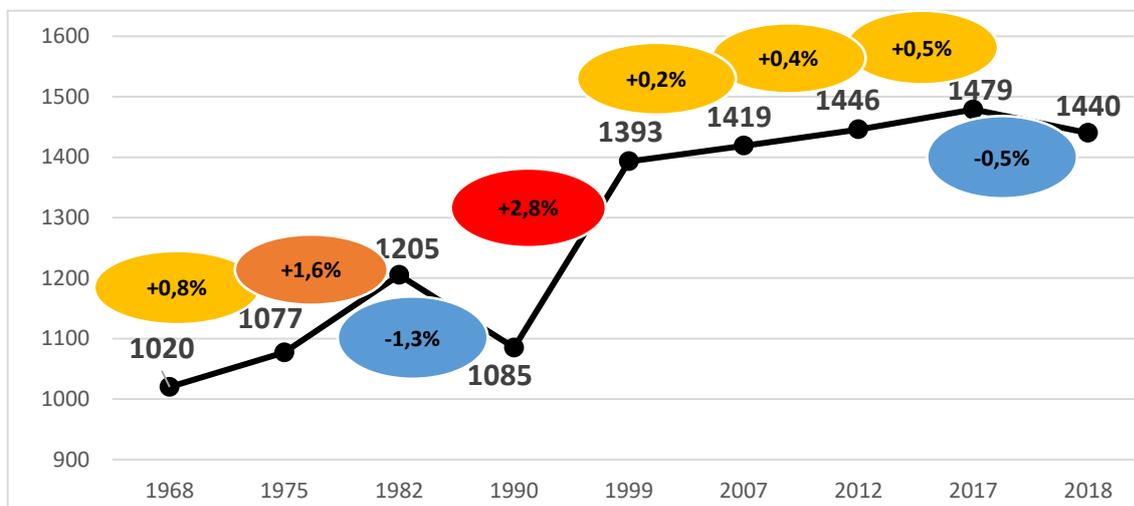


A dominante rurale, Gouaix est une commune composée de vastes espaces agricoles et de forêts, au sud, et d'un noyau urbanisé, de manière linéaire le long de la D1/Avenue de la Gare.

### 2.2. La population

La commune de Gouaix, recense en 2018, 14 40 habitants. Sa croissance démographique est plutôt fluctuante depuis les années 1970, mais connaît une récente baisse entre 2017 et 2018 de -0,5%, après une période de stagnation de son rythme de croissance durant les années 2000, autour de 0,2 à 0,5%.

Le PLU de 2014 affichait cependant une ambition de progression démographique entre 1% et 1,25% pour atteindre 1700 habitants en 2024.



ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE - Source : INSEE 2017

La croissance démographique jusqu'en 2017 est liée à un solde naturel positif mais qui est nettement moins important qu'avant les années 2000 et un solde migratoire fluctuant, mais positif depuis 2007.

	de 1968 à 1975	de 1975 à 1982	de 1982 à 1990	de 1990 à 1999	de 1999 à 2007	de 2007 à 2012	de 2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,8	1,6	-1,3	2,8	0,2	0,4	0,5
due au solde naturel en %	1	0,7	0,7	1	0,7	0,3	0,4
due au solde migratoire en %	-0,2	0,9	-2,0	1,8	-0,4	0	0,1

**ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE - Source : INSEE 2017**

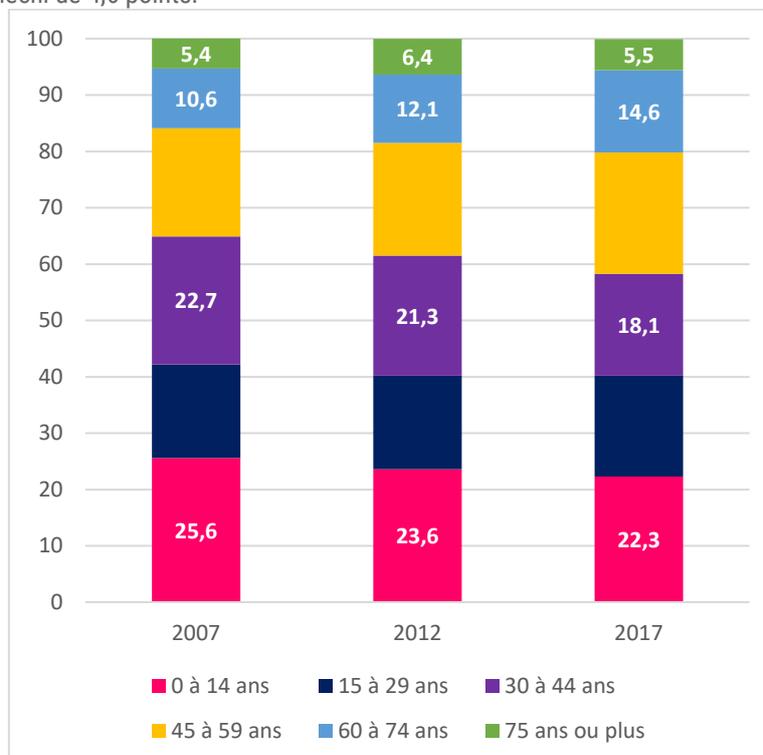
Le solde naturel plutôt faible, est un phénomène caractéristique sur le territoire de la Bassée Montois. Il s'explique notamment par une natalité en baisse depuis le début des années 1990. Le solde naturel reste cependant positif du fait d'un taux de natalité supérieur au taux de mortalité, qui lui est plutôt fluctuant en fonction des périodes.

	de 1968 à 1975	de 1975 à 1982	de 1982 à 1990	de 1990 à 1999	de 1999 à 2007	de 2007 à 2012	de 2012 à 2017
Taux de natalité (‰)	20	18,1	16,4	19,7	14,6	12,9	11,8
Taux de mortalité (‰)	10,3	10,8	9,2	9,6	7,9	9,4	7,8

**ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE - Source : INSEE 2017**

Néanmoins, on enregistre un vieillissement de la population sur la commune de Gouaix, comme à l'échelle intercommunale et nationale, avec une augmentation des + de 60 ans entre 2007 et 2017 : passant de 16% (227 habitants) de la population à 20,1% (297 habitants). Le phénomène est le même pour le taux des 45-59 ans qui gagnent 2 points en 10 ans.

A l'inverse le taux de jeunes de 0 à 14 ans a perdu plus de 3 points en 10 ans, ainsi que le taux de jeunes actifs, les 30-44 ans, qui lui a fléchi de 4,6 points.



**POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES en pourcentage - Source : INSEE 2017**

Enfin ce vieillissement de la population ainsi que le phénomène structurel de desserrement des ménages conduit à l'observation d'une baisse de la taille des ménages depuis les années 1970, avec près de 3,2 personnes par ménage, avec cependant une légère augmentation entre 2012 et 2017, atteignant ainsi 2,74 personnes par ménage.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,2	3,21	3,09	2,85	2,9	2,75	2,67	2,74

**ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES depuis 1968 - Source : INSEE 2017**

### 2.3. Le logement

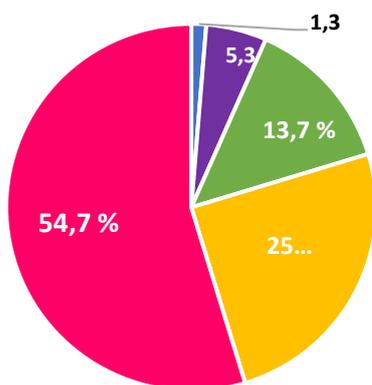
Le parc de logements en 2017 comporte 722 logements, dont 539 résidences principales. Malgré une augmentation du nombre de logements entre 2012 et 2017, le nombre de résidences principales n'a pratiquement pas évolué.

On observe depuis le début des années 2000, une nouvelle augmentation de la vacance après une baisse entre les données de 1999 et 2007. En parallèle, on observe également une augmentation du nombre de résidences secondaires entre 2012 et 2017.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
<b>Ensemble</b>	<b>403</b>	<b>444</b>	<b>484</b>	<b>472</b>	<b>590</b>	<b>604</b>	<b>623</b>	<b>722</b>
Résidences principales	312	333	387	381	481	515	541	539
Résidences secondaires et logements occasionnels	57	76	67	44	49	43	33	103
Logements vacants	34	35	30	47	60	46	49	80
	8,4%	7,9%	6,2%	10,0%	10,2%	7,6%	7,9%	11,1%

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE EN HISTORIQUE DEPUIS 1968 - Source : INSEE 2017**

Une part importante de très grands logements : 54,7% du parc sont des 5 pièces ou plus, contre 6,6% des 2 pièces et moins. Or au regard du vieillissement de la population et du desserrement de la taille des ménages, l'offre ne correspond pas aux besoins, ce qui a pour conséquence une augmentation de la vacance, évoquée précédemment.



	2007	2012	2017
<b>Ensemble</b>	<b>515</b>	<b>541</b>	<b>539</b>
1 pièce	12	13	7
2 pièces	37	30	29
3 pièces	79	90	74
4 pièces	153	129	135
5 pièces ou plus	235	279	295

**RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES - Source : INSEE 2017**

Le parc résidentiel de Gouaix est principalement composé de maisons individuelles, à hauteur de 78,1%.

	2007		2012		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>604</b>	<b>100</b>	<b>623</b>	<b>100</b>	<b>722</b>	<b>100</b>
Maisons	532	88	545	87,4	564	78,2
Appartements	67	11,1	76	12,2	73	10,1

**TYPES DE LOGEMENTS - Source : INSEE 2017**

Le parc de logements est également caractérisé par une proportion importante de propriétaires, qui sont présents qui plus est depuis très longtemps sur le territoire communal. L'ancienneté moyenne des propriétaires, dans leur logement actuel, est de 17,9 ans.

	2007		2012		2017			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
<b>Ensemble</b>	<b>515</b>	<b>100</b>	<b>541</b>	<b>100</b>	<b>539</b>	<b>100</b>	<b>1 479</b>	<b>15,6</b>
Propriétaire	390	75,7	412	76,2	414	76,8	1 169	17,9
Locataire	111	21,6	115	22,2	114	21,2	288	6,7
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>17</i>	<i>3,3</i>	<i>15</i>	<i>2,8</i>	<i>11</i>	<i>2</i>	<i>29</i>	<i>14,9</i>
Logé gratuitement	14	2,7	14	2,6	11	2	22	17,3

**RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION** - Source : INSEE 2017

De manière plus générale, plus de 56% de la population de Gouaix vit dans la commune depuis plus de 10 ans, ce qui corrélé au solde migratoire et à l'évolution de la taille des ménages traduit une baisse d'attractivité de la commune, en particulier pour les familles, mais aussi un certain attachement au territoire communal.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages
<b>Ensemble</b>	<b>539</b>	<b>100</b>	<b>1 479</b>
Depuis moins de 2 ans	55	10,2	151
De 2 à 4 ans	89	16,5	248
De 5 à 9 ans	92	17	307
10 ans ou plus	303	56,2	772

**ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE EN 2017** - Source : INSEE 2017

## 2.4. Enjeux du projet

Le projet pour lequel cette modification du PLU est nécessaire vient répondre aux problématiques soulevées précédemment :

- une baisse d'attractivité, se traduisant par une baisse récente de la croissance démographique,
- une population vieillissante, avec un nombre important et croissant de personnes de plus de 60ans,
- une surreprésentation des grands logements, près de 80% du parc sont des logements de plus de 4 pièces,
- un nombre important de maisons individuelles,
- une augmentation de la vacance, traduisant à la fois une baisse d'attractivité mais aussi un parc inadapté aux évolutions sociétales du territoire et des besoins de sa population.

Il s'agit d'une résidence d'habitat collectif, de type béguinage, destinée aux personnes âgées, créant, sur une parcelle à proximité des équipements administratifs de la commune, 4 logements (dont 2 destinés aux personnels soignants), et permettant l'accueil de 18-20 personnes, dont au moins 16 résidents.

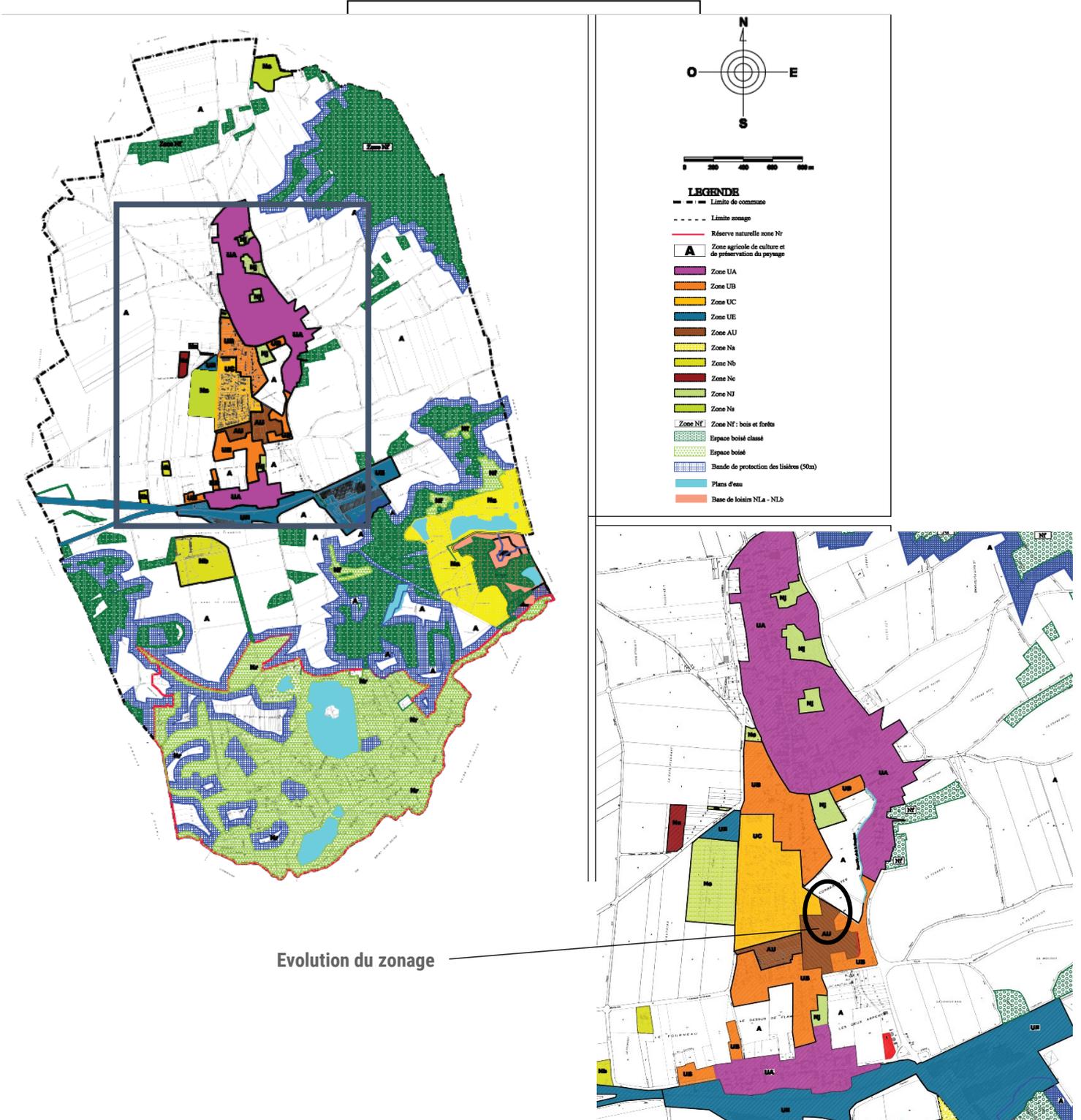
Ce projet vient ainsi compléter l'offre existante afin de répondre au vieillissement de la population par le biais de logements adaptés, permettant également à la population âgée locale, de continuer à vivre sur le territoire.

De plus, compte tenu de la localisation du site proximité directe du bourg, la commune de Gouaix, souhaite permettre l'accueil de services en lien avec les activités médico-sociales et de profession libérales, afin de compléter l'offre de services de la commune.

Le projet permettra par ainsi, la création d'emplois dans le domaine médical/paramédical.

### 3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE

Carte de localisation des modifications de zonage



## Contexte et justifications

Le secteur concerné par la modification, d'une surface d'environ 4 600 m<sup>2</sup>, sur les parcelles ZC187 et ZC158, est situé dans le prolongement du centre-bourg, à côté de la gendarmerie et à proximité de la mairie.



Le secteur se situe sur un ensemble de vastes parcelles agricoles et enherbées, appartenant à la commune, et faisant aujourd'hui l'objet d'un classement en zone AU au PLU en vigueur.



Localisation du site – Source : Geoportail – date de la prise de vue : 2017

Le nord de la parcelle ZC187, est elle-même principalement enherbée avec la présence de plusieurs haies et bosquets. La haie principale délimite d'ailleurs la partie du terrain encore exploité de celui enherbé. Desservi par le chemin de Corbéranes, le site est aujourd'hui bordé à l'ouest de la parcelle de la gendarmerie, qui accueille des logements à l'arrière de la parcelle, classée en zone UC, et à l'est d'un lotissement, la cité des Corbéranes, classée en zone UB. Il est à noter qu'une partie de la frange ouest du site est exploitée et est classée en zone UC.

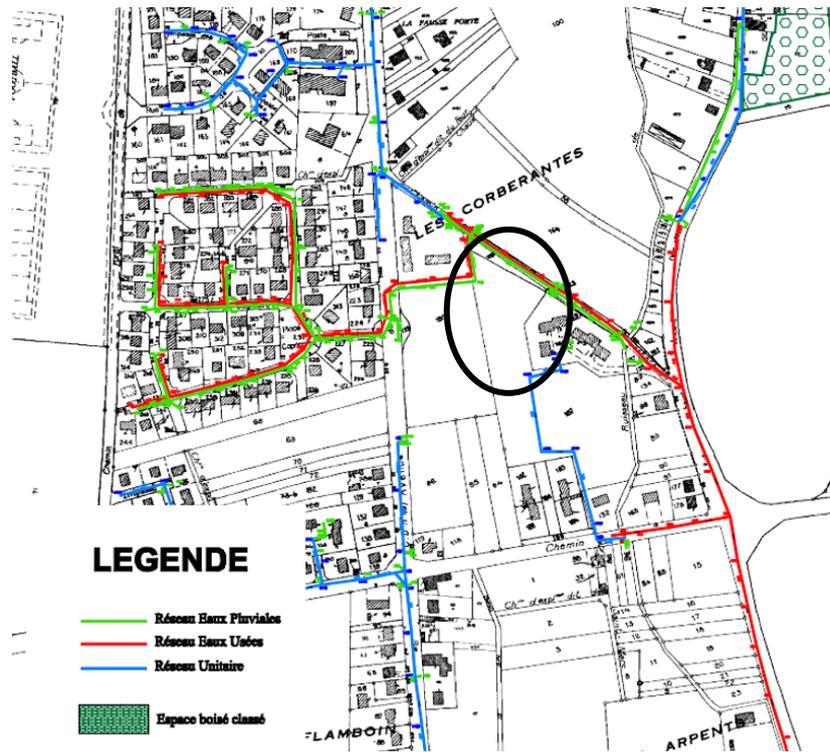


*Vues 1 (entrée de la gendarmerie) et 4 (haie arborée le long du chemin des Corbéantes)*



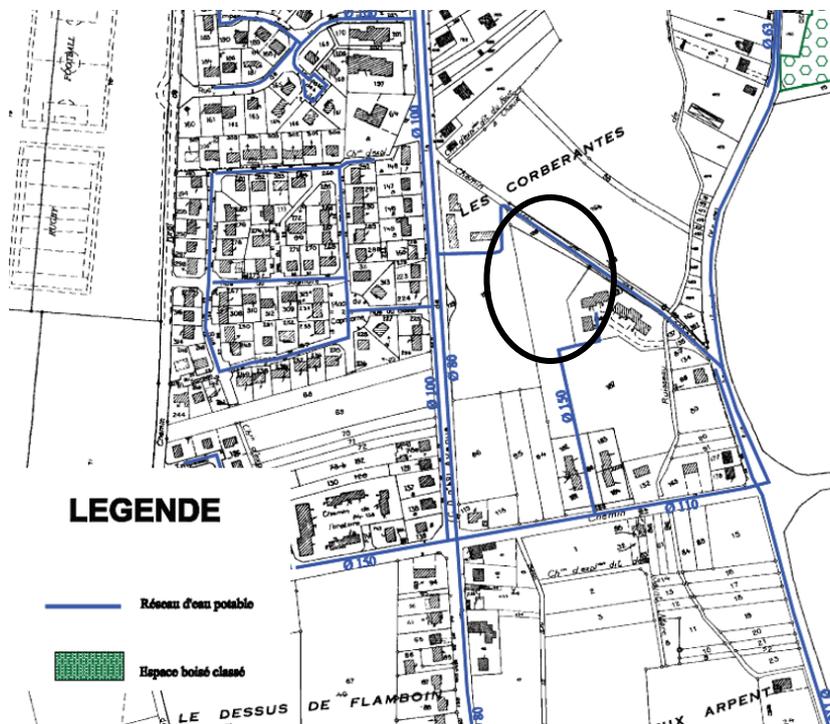
*Vues 2 et 3 depuis le chemin des Corbéantes*

Le site est aujourd'hui desservi par les réseaux d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eaux usées, qui passent chemin des Corbéranthes et entre la parcelle faisant l'objet de la modification et la parcelle en UC.



Extrait du plan du réseau d'assainissement – nov 2014

Le site est également desservi par le réseau d'eau potable.



Extrait du plan du réseau d'eau potable – nov 2014

L'objectif de la modification est de permettre la réalisation d'un projet destiné à de l'habitat et à l'accueil de services et professions libérales, sur le nord de la parcelle ZC187, dans le prolongement de la cité des Corbéranthes et des logements de la gendarmerie.

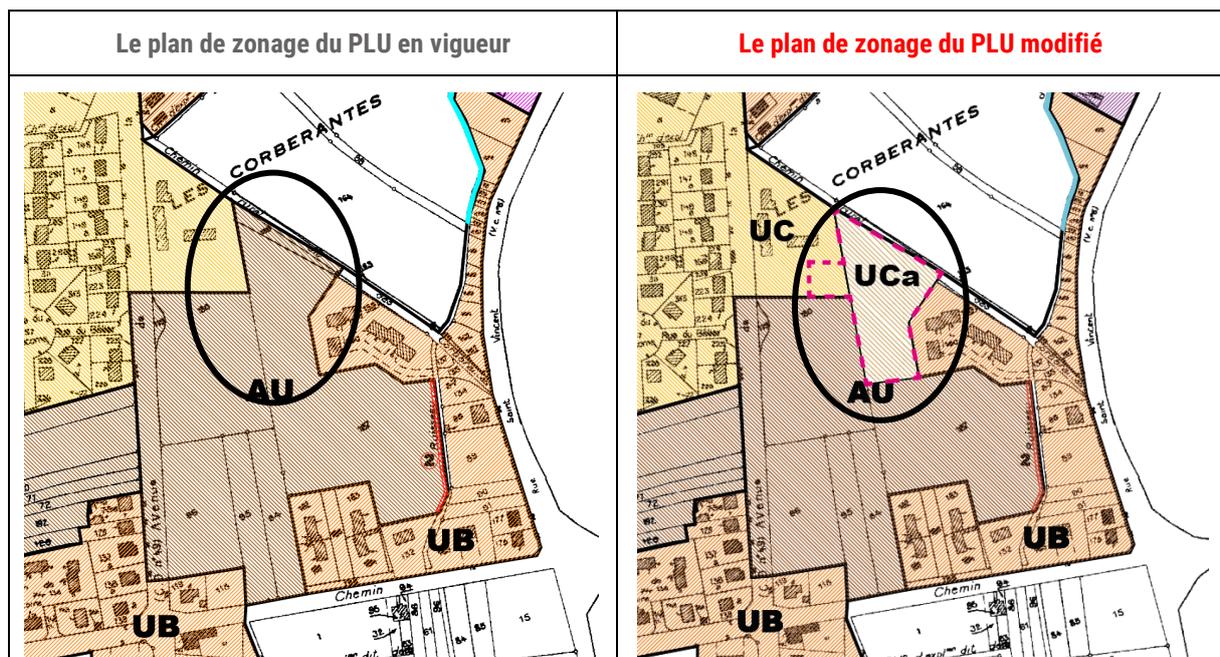
Dans le PLU en vigueur, l'ensemble de la zone des parcelles ZC187, ZC180 et autres, sont classées en zone AU. Or, le règlement de cette zone indique « Pour assurer un aménagement cohérent, l'urbanisation du secteur AU ne pourra être réalisée que sous forme d'une opération d'ensemble ».

Compte tenu d'une baisse de son attractivité, la commune de Gouaix, souhaite aujourd'hui permettre la réalisation de projets de plus petite dimension.

Le site faisant l'objet de la modification est aujourd'hui desservi par les réseaux, et constitue qui plus est, une dent creuse entre les zones UC et UB. Il ne nécessite donc pas un classement en zone AU, et peut être classée en zone U conformément à l'article R151-18, « [...] peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

### La modification de zonage de zone AU en zone UCa

La modification consiste à classer la parcelle ZC158 et une partie de la parcelle ZC187 en zone UCa, afin de permettre la réalisation d'un projet mixte, à dominante résidentielle, en dehors d'un projet d'ensemble. La modification porte sur une superficie d'environ 4 600 m<sup>2</sup>. Le secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation est identifié au plan de zonage conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.



## 4. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

### Contexte et justifications

L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet destiné à de l'habitat et à l'accueil de services et professions libérales, notamment celles liées au médico-social. Or, le règlement de la zone UC, interdit les bureaux.

De plus, en réponse à la lettre d'observation émise par le Préfet de Seine-et-Marne suite à l'approbation de la modification n°1, l'article 12, encadrant les normes de stationnement, a été complétée pour la zone UCa, afin d'être compatible avec le SCoT du Grand Provinois approuvé le 15 juillet 2021, et par conséquent avec le PDUIF.

### La modification du règlement de la zone UC

Ainsi, afin de permettre l'accueil de bureaux, et ce, dans la continuité directe du centre-bourg, il est proposé de créer un sous-secteur UCa, précisant les conditions particulières soumises aux constructions à destination de bureaux.

## Zone UC

La Zone UC est une zone pavillonnaire correspondant à l'extension récente du bourg sous forme de lotissements.

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères italiques, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

**Une partie de la Zone UC fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation – pièce n°5 du dossier de PLU.**

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UC :

- **Les locaux à usage de bureaux, à l'exception du secteur UCa,**
- Les locaux à usage de dépôts, d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,
- Les dépôts à l'air libre et le stationnement des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés et notamment les carrières et sablières.

#### Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, reconstructions ou réhabilitations de bâtiments avec ou sans changement de destination) et les lotissements à usage d'habitation,
- Les constructions d'équipement ou d'intérêt général,
- Les constructions et les aires de stationnement de véhicules liées aux occupations autorisées,
- La démolition de bâtiments et de clôtures,
- Les affouillements et exhaussement de liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière),
- Les clôtures.

**En complément, dans le secteur UCa, sont admis les locaux à destination de bureaux sous réserve d'être affectés à l'usages de services médico-sociaux ou à l'exercice de profession libérale.**

Le sous-secteur UCa fait également l’objet d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation afin de préciser les prescriptions programmatiques du site. Le préambule de la zone UC est ainsi amendée du renvoi à l’OAP pour les futurs porteurs de projet.

Enfin, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Grand Provinois approuvé le 15 juillet 2021 (en lien avec le PDUIF), l’article 12 du règlement de la zone UCa intègre de nouvelles normes, notamment en matière de stationnement pour les constructions destinées aux bureaux et pour les vélos.

**Article UC12 – Aires de stationnement**

[...]

- Pour les constructions à usage d’habitation :
  - Dans la zone UC, à l’exception du secteur UCa, : deux places de stationnement par logement d’une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100m<sup>2</sup>,
  - Dans le secteur UCa : deux places de stationnement par logement,
- Pour les équipements publics et collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.
- Pour les constructions à usage de bureaux, dans le secteur UCa : 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

Le stationnement des vélos, dans le secteur UCa, devra répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d’habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Comparaison des règles des zones AU et UCa**

La modification de zonage d’une partie de la zone AU en secteur UCa, n’induit pas de changements significatifs concernant le règlement écrit, en dehors de la suppression de l’obligation d’un projet d’ensemble pour la partie soustraite à la zone AU et de la possibilité sous conditions d’accueillir des bureaux. Seuls les articles 1, 2 et 12 de la zone UC font ainsi l’objet de précisions. Le reste des règles ne sont pas modifiées.

La synthèse des règles ci-après permet d’apprécier les **principales différences** de règles entre les 2 zones UA et UC, et de comprendre les précisions apportées aux articles 1 et 2.

**Destinations des constructions**

Nom de la zone	Art 1 - Occupations et utilisations interdites	Art 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions
AU	- activités industrielles, agricoles et entrepôts - ICPE - hébergement léger de loisirs, camping, caravanes, hébergement hôtelier - affouillements et exhaussement de sol - dépôt à l’air libre	- habitation - commerce - équipements médico sociaux ouverture à l’urbanisation possible dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble

UC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bureaux, <b>à l'exception d'UCa</b></li> <li>- dépôts, activités artisanales, industrielles ou commerciales, ICPE</li> <li>- dépôts à l'air libre et caravanes</li> <li>- affouillements et exhaussements de sol, notamment carrières et sablières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitations et lotissements,</li> <li>- équipement public ou d'intérêt général</li> <li>- constructions et aires stationnement liés aux occupations motorisées</li> <li>- affouillements et exhaussements liés aux travaux de constructions ou aménagement paysager</li> <li>- démolition bâtiments et clôtures</li> <li>- infrastructures de circulation</li> <li>- clôtures</li> <li>- <b>en UCa, bureaux sous réserve d'être affectés à l'usages de services médico-sociaux ou à l'exercice de profession libérale.</b></li> </ul>
----	--	--

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée à un projet d'ensemble sur l'ensemble de la zone AU. La zone UC permet la création d'habitations y compris en dehors de tout projet d'ensemble. La création d'un secteur UCa, permet de préciser les conditions dans lesquelles les constructions à destination de bureaux sont autorisées.

### Desserte et réseaux

Nom de la zone	Art 3 - Accès	Art 4 - Réseaux Publics	Art 16 - Infrastructures et réseaux de communication
AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour être constructible = accès à une voie publique ou privée</li> <li>- largeur <math>\geq</math> 8m, et comporter 2 cheminements piétonniers ou trottoirs</li> <li>- voies en impasse pour plus de 2 parcelles : aménagement de manière ce que les véhicules puissent faire demi-tour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eau potable : raccordement réseau public</li> <li><b>réseau séparatif</b></li> <li>- eaux usées : raccordement au réseau collectif</li> <li>- eaux pluviales : dispositif individuel ou collectif avec débit de rejet <math>&lt;0,7</math> l/s/ha</li> <li>- autres réseaux = enterrés</li> </ul>	non réglementé
UC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour être constructible = accès à une voie publique ou privée</li> <li>- largeur <math>\geq</math> 8m, <b>permettre le passage de 2 files de voitures</b></li> <li>- autorisation largeur <math>&gt;3,5</math>m sous réserve d'une longueur de 50m et bonne visibilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eau potable : raccordement réseau public</li> <li>- eaux usées : raccordement au réseau collectif</li> <li>- eaux pluviales : dispositif individuel ou collectif avec débit de rejet <math>&lt;0,7</math> l/s/ha</li> <li>- autres réseaux = enterrés</li> </ul>	

La zone AU établit des exigences en matière de réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétons. Ça n'est pas le cas de la zone UC.

La zone AU impose un réseau séparatif.

### Implantation des constructions

Nom de la zone	Art 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Art 7 - Implantation par rapport aux voies et limites séparatives	Art 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

AU	retrait de 5 m sauf pour ouvrages techniques	soit sur un limite séparative latérale, soit en retrait de toutes les limites  retrait = 5m pour les façades avec baies principales, ou 1/3 de la H, avec un minimum de <b>3m</b> si façade sans ouverture  pas de marge pour les annexes de moins de 25m <sup>2</sup> et de - de 3 m de hauteur	non règlementé
UC		soit sur un limite séparative latérale, soit en retrait de toutes les limites  retrait = 5m pour les façades avec baies principales, ou 1/3 de la H, avec un minimum de <b>2m</b> si façade sans ouverture  pas de marge pour les annexes de moins de 25m <sup>2</sup> et de - de 3 m de hauteur	

Seul le retrait minimum par rapport aux limites séparatives des façades sans ouverture diffère, il est de 3 m en zone AU et de 2 m en zone UC.

### Volumétrie et aspect des constructions

Nom de la zone	Art 9 - Emprise au sol	Art 10 - Hauteur	Art 11 - Aspects constructions et abords
AU	50%	R+2+combles  sauf pour équipements publics ou d'intérêt collectif = pas de règle	<p><u>Toitures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- simplicité de volume et unité de conception</li> <li>- habitation = toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants</li> <li>- annexes de - de <b>3,5m de hauteur</b> et équipements d'infrastructures = possibilité soit toiture terrasses, soit un seul versant à faible pente</li> <li>- matériaux : aspect et couleur de la tuile plate vieillie(hors véranda),</li> <li>- caractéristiques différentes si emploi énergie renouvelable, gestion alternative eaux de pluie, ou architecture contemporaine</li> </ul> <p><u>Parements extérieurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unité d'aspect</li> <li>- interdit : enduit couleur criarde, emploi à nu = tôle, parpaings, briques creuses</li> </ul> <p><u>Clôtures (bordure de voies et entre propriétés) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non d'un grillage</li> <li>- hauteur totale = 2m max.</li> </ul>

UC	<p>- habitat individuel : R+1+comble, 3 niveaux</p> <p>- habitat collectif : R+2+combles, 4 niveaux</p>	<p><u>Toitures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- simplicité de volume et unité de conception</li> <li>- un ou plusieurs éléments à deux versants, <b>dont la pente sera comprise entre 35 et 45°</b></li> <li>- annexes de - de <b>3m de hauteur</b> et équipements d'infrastructures = possibilité soit toiture terrasses, soit un seul versant à faible pente</li> <li>- matériaux : aspect et couleur de la tuile plate vieillie(hors véranda)</li> <li>- caractéristiques différentes si emploi énergie renouvelable, gestion alternative eaux de pluie, ou architecture contemporaine,</li> </ul> <p><u>Parements extérieurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unité d'aspect</li> <li>- interdit : enduit couleur criarde, emploi à nu = tôle, parpaings, briques creuses</li> </ul> <p><u>Clôtures</u> (bordure de voies et entre propriétés) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>soubassement maçonné de 0,6m</b></li> <li>- haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non d'un grillage</li> <li>- hauteur totale = 2m max.</li> </ul>
----	---	---

La zone UC donne des indications de hauteur différente pour l'habitat collectif et individuel. Il est généralisé à R+2+C pour la zone AU.

En termes de toitures, la zone UC est plus prescriptive puisqu'elle impose une pente entre 35 et 45° pour la toiture. Les clôtures quant à elles doivent comporter un soubassement de 0,6 m en zone UC, tandis qu'aucune règle n'est indiquée en la matière pour la zone AU.

### Stationnement et environnement

Nom de la zone	Art 12 - Stationnement	Art 13 - Espaces libres, aires de jeux, plantations	Art 15 - Performances énergétiques et environnementales
AU	<p>- 2 places/logement, jusqu'à 3 pièces principales, une place supplémentaire par tanches de 2 pièces principales supplémentaire, dont au moins une place couverte</p> <p>- équipements publics et collectifs : nbre de places de stationnement en fonction des besoins</p> <p>- aires de stationnement doivent être perméables, espaces enrobés = limités</p>	<p>- 1 arbre de haute tige/200 m<sup>2</sup> d'espace non construit</p> <p><b>- aires de stationnement : arbres à haute ou moyenne tige à raison d'1 arbre pour 4 places</b></p> <p><b>- espèces invasives interdites</b></p> <p><b>- haies monospécifiques interdites</b></p>	non réglementé
UC	<p>Stationnement motorisé :</p> <p>- Logements :</p> <p>* en UC, 2 places/logements d'une superficie ≤100 m<sup>2</sup> de SDP, et une place supplémentaire par tranche de 25m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup> de SDP,</p> <p><b>* en UCa, deux places de stationnement par logement,</b></p>	<p>1 arbre de haute tige/200 m<sup>2</sup> d'espace non construit</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements publics et collectifs : nbre de places de stationnement en fonction des besoins,</li> <li>- Bureaux : en UCa, : 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</li> </ul> <p>Stationnement vélo, en UCa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat collectif : 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement,</li> <li>- Bureaux : 1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau.</li> </ul>		
--	--	--	--

La règle de stationnement apparait plus contraignante en zone UC. La règle quantitative de plantation des espaces libres reste la même.

## 5. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 5.1. Modification de l'OAP existante

#### Contexte et justifications

Le site faisant l'objet de la modification est aujourd'hui classé en zone AU. Les deux sites en zone AU, font l'objet d'une OAP. Elle décrit dans un premier temps des éléments de contexte et objectifs, puis dans un deuxième temps le programme et les principes d'aménagement.

Chaque secteur AU situé de part et d'autre de l'avenue de la gare, fait ensuite l'objet d'une annexe présentant un schéma d'aménagement. Celui-ci précise principalement les principes de trame viaire, et ainsi comment les deux sites doivent se raccrocher à leur environnement.

Compte tenu de la modification du plan de zonage de la zone AU, l'OAP fait elle aussi l'objet d'une modification. Il s'agit d'ajuster le schéma actuel, en retirant le secteur classé en zone UC et obligeant en conséquence à reprendre les orientations de la trame viaire,

De plus des erreurs matérielles, ont été soulevées par la DDT, la Chambre d'agriculture ainsi que le département. En effet, le texte fait mention d'éléments indiqués au schéma, or ceux-ci ne le sont pas : éléments végétaux à conserver et liaisons destinées uniquement aux modes actifs.

De plus, la sécurisation des accès sur la Départementale a été demandée dans le cadre de la consultation des PPA, par le Département.

L'ensemble de ces éléments a donc été repris dans l'OAP et le présent dossier suite à l'enquête publique.

Cependant, les modifications apportées à l'OAP ne perturbent ni le projet d'ensemble, ni ses orientations, et demeurent ainsi dans la continuité des objectifs du PADD :

- « Favoriser l'accueil de nouvelles populations au travers d'un développement urbain maîtrisé »
- « Favoriser la cohésion urbaine et sociale »
- « Contribuer au maintien du cadre de vie ».

#### Ajustements du texte et de l'Annexe 1 de l'OAP

Les principes d'aménagement étant généraux, ceux-ci n'évoluent pas, et demeurent ainsi applicables à l'ensemble de la zone AU.

Le texte a cependant été complété afin de répondre aux remarques notamment du département :

- Traiter le futur accès vers et depuis la RD18
- Prévoir un stationnement pour les visiteurs à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

#### *Les stationnements (Principes obligatoires)*

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés . **Des emplacements pour le stationnement visiteurs devront être regroupés sous forme de poches au sein du périmètre de l'opération.**

#### *Liaisons douces (Principes obligatoires)*

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

[...]

*Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)*

Les voies internes à la zone seront dotées, de chaque côté, de trottoirs, d'une piste cyclable (lorsque la largeur de l'emprise le permet), d'emplacements de stationnement pour les visiteurs, et agrémentées de plantations d'arbres d'alignement. Leur tracé de principe est figuré au document graphique.

Le fait que cette zone soit en bord de voirie nécessite d'en soigner l'aménagement.

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites.

Le futur jardin public pourra être implanté dans ce nouveau quartier.

**L'accès vers et depuis la RD18 devra conserver la visibilité sur la RD et être sécurisé.**

Concernant les annexes, seul le schéma de l'annexe 1, fait l'objet d'une modification. Il s'agit de permettre la réalisation à très court terme du projet en zone UCa, et par conséquent de revoir les principes de trame viaire.

Sont ainsi conservés :

- les accès en lien avec le lotissement de la Croix de Flamboin, de l'autre côté de l'avenue de la gare, au nord-ouest du site, ainsi que la desserte du site par le sud, par l'avenue de la gare,
- les deux accès au sud, notamment celui via la parcelle ZC186, vers la route d'Hermé,
- le repérage de l'emplacement réservé n°2 destiné à un cheminement piétonnier.

L'accès vers la cité des Corbéranes, est modifié afin de permettre de se raccrocher à la voie aujourd'hui en impasse. La voie se raccrochant à la rue Saint Vincent est-elle aussi modifiée, afin de dessiner des ilots plus homogènes, en termes de taille.

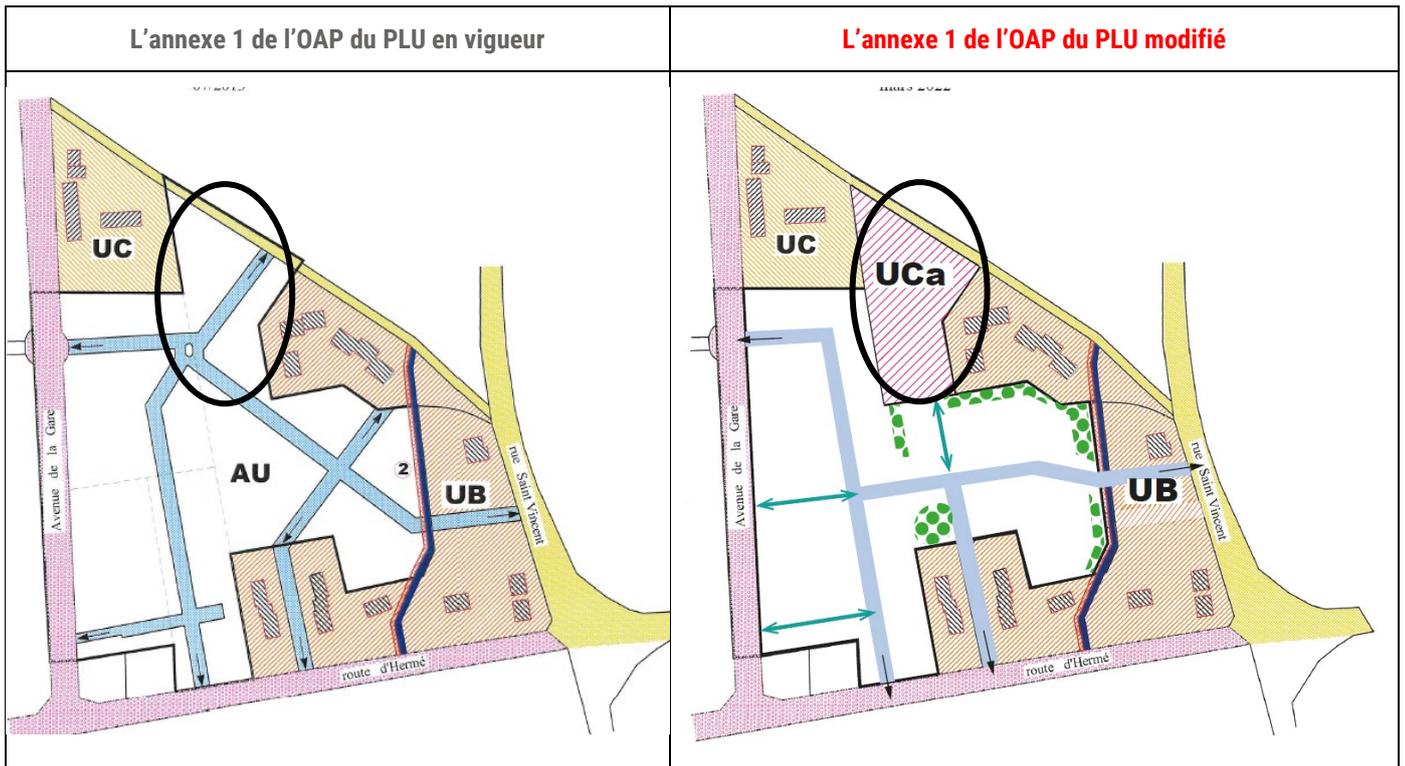
Enfin, un axe perpendiculaire aux deux voies nord/sud, est créé, afin de créer également des ilots homogènes en taille et permettre une bonne desserte de l'ensemble du site.

La trame viaire a été complétée par l'identification de principes de liaisons destinées aux modes actifs, conformément au texte de l'OAP.

Enfin, en cohérence avec le texte, les haies et alignements végétaux à conserver ont été identifiés sur le plan.

**Légende :**

	Réseau départemental	
	Voies communales	
	Voies nouvelles	 Liaison douce
	rù de la Bourjasse	
	Emplacement réservé 2	
	Haies et alignements végétaux à protéger	



## 5.2. Création d'une nouvelle OAP pour le secteur classé en UCa

### Contexte et justifications

Afin d'encadrer strictement l'évolution du site, et d'inscrire son développement en lien avec le centre-bourg à proximité, et avec son environnement direct, une OAP a été créée pour le secteur UCa et une partie sud de la gendarmerie.

Il s'agit de fixer des prescriptions dans la continuité de l'OAP existante de la zone AU, et de répondre aux demandes des PPA, notamment le traitement des franges avec les espaces exploités, à la demande de la chambre d'agriculture, ainsi que les prescriptions du département, relatives au stationnement visiteur.

### L'OAP du secteur UCa

La structure de l'OAP reprend la structure des OAP pour la zone AU, et vient ainsi préciser les principes d'aménagement en matière de :

- Programmation,
- Stationnement,
- Desserte et liaison douce,

- Orientations paysagères et environnement.

## **Orientations d'Aménagement pour la zone UCa**

**Objectifs :** irriguer et intégrer ce quartier avec le reste du bourg

**Atouts et contraintes du site :**

La zone UCa se trouve au sein du tissu urbain dans le prolongement du centre-bourg, à côté de la gendarmerie et à proximité de la mairie. Elle est localisée au contact direct de la Cité des Corbérantes et est desservie par le Chemin rural des Corbérantes au nord. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'une offre mixte : habitat et services.

**Les objectifs de l'aménagement :**

La zone est destinée à accueillir une programmation mixte dédiée aux services et aux logements.

L'offre de logements devra privilégier l'habitat pour public spécifique (personnes âgées...) et/ou des catégories de logement déficitaires à l'échelle communale (logements aidés, petits logements...).

Le développement du site pourra être complétée par l'accueil d'activités de service et profession libérale afin d'offrir aux habitants du village mais aussi des communes voisines, de nouveaux services.

L'organisation de principe de ce secteur est précisée sur le document annexé aux orientations d'aménagement.

**Les principes d'aménagement**

*Les stationnements :*

Les stationnements de surface seront limités. Des emplacements pour le stationnement visiteurs devront être regroupés sous forme de poches au sein du périmètre de l'opération.

*Desserte et liaison douce :*

L'accès pour les véhicules sera privilégié sur les extrémités est et ouest du site. Les voies internes à la zone seront dotées, de chaque côté, de trottoirs, et agrémentées de plantations d'arbres d'alignement.

Une liaison dédiée exclusivement aux modes actifs, orientée nord sud, sera aménagée permettant de desservir l'ensemble du site.

*Orientations paysagères et environnement :*

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientations devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

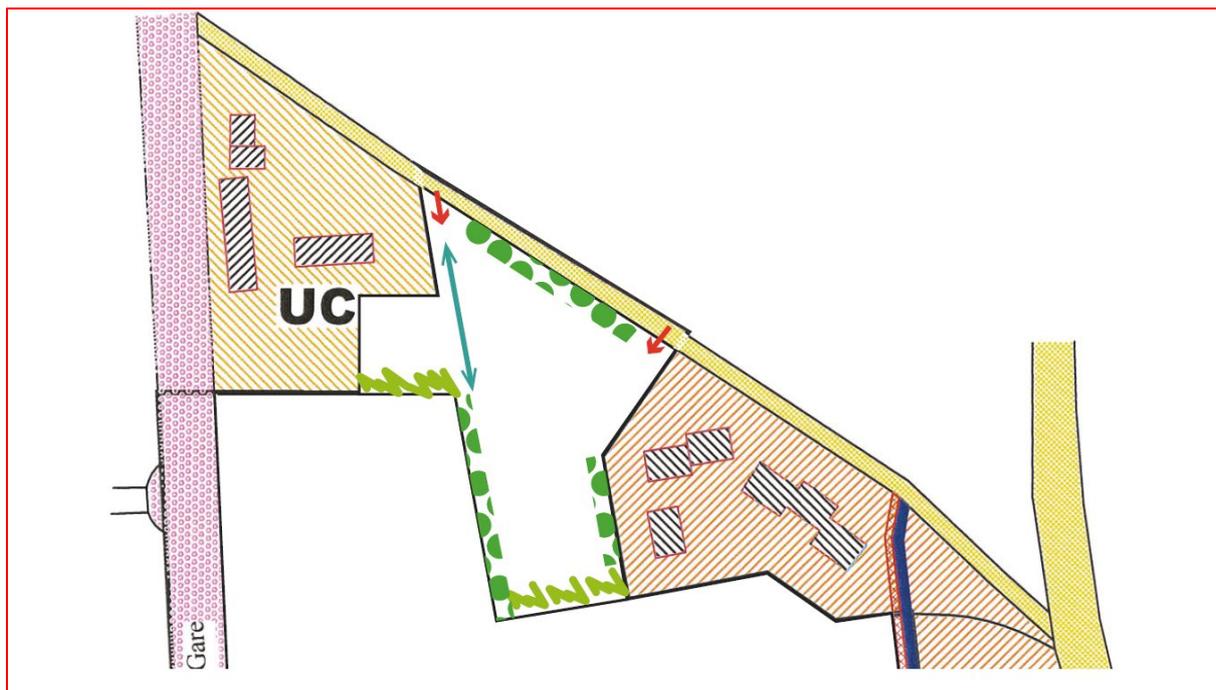
Les franges du site avec la zone agricole, devront être traitées par une zone tampon végétalisée. Cette zone tampon pourra être composée de haies et de boisements.

Les jardins et espaces publics paysagés seront composés d'espèces locales et indigènes de l'Ile de France.

Les aires de retournement, de stationnement et les liaisons douces devront être réalisées en matériaux perméables.

Un schéma est annexé à l'OAP, localisant :

- Les principes d'accès motorisé à privilégier,
- La liaison pour modes actifs,
- Les haies à créer en frange des espaces agricoles,
- Les haies et alignements végétaux à protéger.



-  Réseau départemental
-  Voies communales
-  Principe d'accès motorisé à privilégier
-  Liaison douce
-  rû de la Bourjasse
-  Haie multistrata à créer
-  Haies et alignements végétaux à protéger

## 6. EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences potentiellement défavorables sur l'environnement, le cadre de vie ou les paysages sont extrêmement limitées dans le projet d'évolution du PLU. En effet, le site concerné fait déjà partie des espaces urbanisables du PLU en vigueur (zone AU équivalente à une zone 1AU). De plus, la modification ne génère pas de majoration des droits à construire sur le site. Elle permet particulièrement l'émergence d'un projet présentant un intérêt général pour la commune.

Le site urbanisé constitue par ailleurs une dent creuse, au sein d'un tissu urbain déjà constitué à proximité directe du centre-ville, mairie, école, gendarmerie et poste. Il ne présente pas de sensibilité particulière a priori. Cependant le caractère potentiellement humide (classe 3) devra être vérifié par une étude appropriée.

La procédure ne remet pas en cause les objectifs de consommation foncière et de protection des espaces agricoles, forestiers et naturels du PLU en vigueur. Elle ne remet pas non plus en cause les protections environnementales qui existent actuellement sur la commune.

Le site est desservi par les réseaux et n'est pas directement soumis à des risques ou aléas en dehors de l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). Pour ce dernier, une étude spécifique sera fournie par le vendeur comme le prévoit le code de la construction et de l'habitation.

**Dans sa décision n°MRAe IDF-2021-6432 du 29 juillet 2021, la mission régionale d'autorité environnementale a dispensé la communauté de communes de réaliser une évaluation environnementale pour cette évolution du PLU.**