

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

**Procédure de modification de droit commun
Modification n°2/2016
en application des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme**

OBJET de la procédure : Modification du règlement de la zone UCc

Notice explicative

Mai 2016

EXPOSE PREALABLE

Le plan local d'urbanisme Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010. Il a fait depuis l'objet de différentes procédures d'évolution, la dernière, en date du 17 septembre 2015, portant sur le tissu diffus avec des modifications de rédaction du règlement et l'intégration de réformes législatives.

La Ville d'Avon compte sur son territoire plusieurs résidences de logements sociaux. L'une d'entre elle située rue du Viaduc et comptant 16 logements est aujourd'hui dans un état d'abandon et ne peut-être restructurée au regard du règlement de la zone UCc qui d'une part ne permet pas l'implantation de bâtiments au-delà d'une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte et d'autre part qui limite la hauteur maximale à 6,00 mètres à l'égout du toit et 11,00 mètres au faîtage dans cette bande alors que le bâtiment actuel existant mesure environ 12m à l'égout et 15m au faitage.

Au regard des besoins en matière de logements sociaux et au regard de la situation de ce bâtiment il est proposé de permettre la démolition et la construction d'une nouvelle résidence sociale à cet endroit.

Les objectifs et enjeux de cette opération de restructuration urbaine sont à la fois de permettre le renouvellement urbain de cet espace, d'améliorer l'offre et la qualité des logements sociaux.

La législation récente est par ailleurs favorable à ce type de construction depuis la loi ALUR, et en référence à son ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Ainsi le règlement du PLU prévoit des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. (Article L151-28 du code de l'urbanisme ci-dessous). Avec la possibilité de délimiter de tels secteurs dans les documents graphiques à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie de cette majoration (Article R151-37 du code de l'urbanisme ci-dessous).

Au regard de ces possibilités il est donc proposé :

- de créer un secteur à l'intérieur duquel la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, qui ne peut excéder 50 %, serait fixée ici à 25%. Ainsi la hauteur possible à venir (en référence au 6m à l'égout et 11m au faitage) ne saurait dépasser celle du bâtiment actuel.
- de permettre dans la zone UCc, où la disposition concernant la bande d'implantation d'un bâtiment dans les 20 m ne s'applique déjà pas à la zone UCd, aux annexes, et à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m² d'emprise par unité foncière, d'y ajouter les secteurs délimités aux documents graphiques à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.

Article L151-28 du code de l'urbanisme

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'[article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation](#), bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article R151-37 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ;

6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article [L. 151-28](#) ;

7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'[article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation](#), bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28.

Le choix de la procédure :

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),
- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),
- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- La mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- La mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

La procédure dont il est question ne relève pas de la révision, aucun des points listés à l'article L153-31 n'est impacté :

« 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. »*

Aucune des réductions citées au 2° et 3° n'est faite et les orientations du PADD citées au 1° sont respectées et consolidées : « Améliorer l'offre, la diversité et la qualité des logements », « Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements », « maintenir des possibilités de renouvellement de l'espace urbain ».

La procédure en question relève de la procédure de modification de droit commun, cela à la lecture de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui déterminent le champ d'application de cette procédure :

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.

La procédure en question par ses ajustements réglementaires et graphique qui doivent permettre la faisabilité d'une telle restructuration est en effet susceptible de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions à ce secteur spécifique délimité dans la zone UCc.

Ainsi, ces ajustements relèvent de la procédure de modification de droit commun.

Par ailleurs le rapport de présentation ne sera pas modifié.

La procédure sera menée telle que définie dans les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

A noter que lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (Article L153-42). Pour une complète concertation, l'enquête publique se déroulera également au siège de la Communauté de communes du Pays de Fontainebleau en plus de la mairie d'Avon.

Ces modifications ne préjugent pas d'autres besoins d'évolutions pouvant survenir ultérieurement dans l'application du présent document d'urbanisme.

Par arrêté n°2016-24 en date du 12 mai 2016, Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Fontainebleau a engagé cette procédure de modification dont les modifications sont exposées ci-après.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Les modifications sont les suivantes, ci-après ajoutées en italique :

Dans « CARACTERE DE LA ZONE UC »

En « UCc » les secteurs repérés et légendés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, verrons cette majoration fixée à 25% maximum des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol fixées ci-après dans le règlement.

Dans « ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

1. REGLE PRINCIPALE

Bande d'implantation des bâtiments

En zone UC, les bâtiments doivent être implantées, pour la totalité de leur emprise, dans une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Cette disposition ne s'applique pas

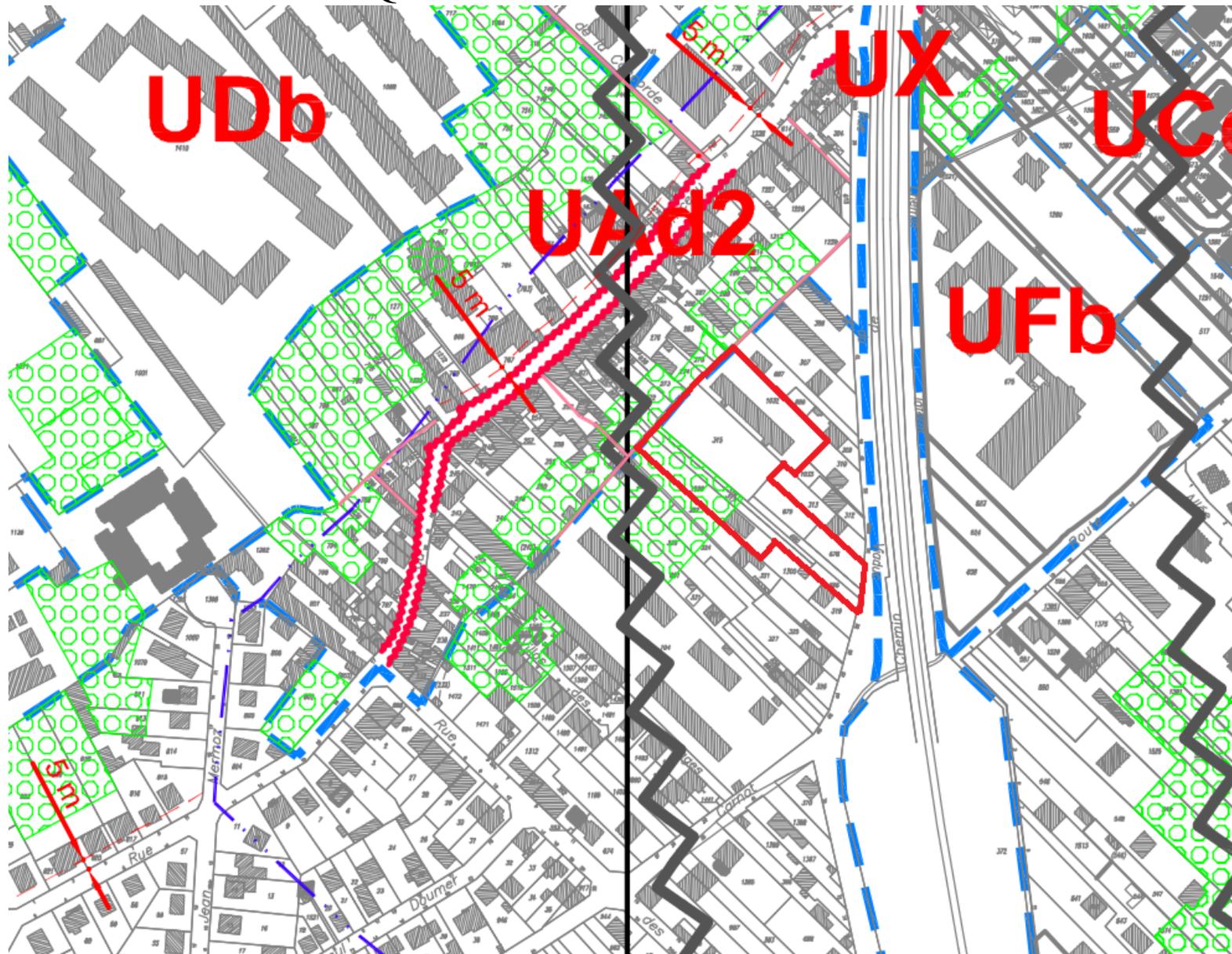
- à la zone UCd
- aux annexes,
- à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m² d'emprise par unité foncière,
- *aux secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.*

L'ensemble de ces ajustements vous sont présentés dans le document « Règlement UCc après modification » à comparer avec le document « Règlement UCc avant modification »

MODIFICATIONS GRAPHIQUE

Le secteur sera ajouté et légendé aux documents graphiques tel que ci-après.

DOCUMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION



Ajout dans la
légende :



Secteur en application du
L.151-28 du Code de
l'urbanisme à l'intérieur
duquel la réalisation de
programmes de logements
locatifs bénéficie d'une
majoration du volume
constructible définie au
règlement