

Commune de Fargues Saint Hilaire

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 13/12/2018

Le Maire

Bertrand GAUTIER



OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Fargues Saint Hilaire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2016.

Faisant suite à une étude sur la capacité de densification des tissus bâtis, la modification n°1 du PLU a pour objectif de recalibrer la production de logement aux objectifs initiaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le présent projet de modification du PLU a pour objet les changements sur les points suivants :

- Ajuster le plan de zonage concernant les zones U, avec définition de sous-secteurs contrairement au zonage actuel qui se contente d'une zone Ua et d'une zone Ub ;
- Ajuster le règlement principalement dans les zones U pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de la densification des tissus bâtis ;
- Régulariser des erreurs matérielles qui affectent les pièces du PLU (règlement, zonage et rapport de présentation principalement) ;
- Renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux ;
- Ajuster les dispositions règlementaires du PLU qui posent des problèmes d'application ;

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que 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.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que 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 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 ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La nature et l'objet des changements apportés au PLU en vigueur de Fargues Saint Hilaire par la présente procédure de modification n° 1 n'ont pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- 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 ;

La mise en révision n'est pas requise, et la présente procédure de modification est appropriée pour apporter les changements présentés au préalable.

LES POINTS DE LA MODIFICATION

- 1. Ajuster la stratégie règlementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire**
- 2. Renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux**
- 3. Rectifier l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage (L151-19 anciennement L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)**
- 4. Assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np.**
- 5. Adapter les exigences architecturales de l'article 11 dans les zones Uy et 1AUy**
- 6. Préciser les principes attendus dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°7 relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence**
- 7. Rectifier l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1 AU**
- 8. Mettre en cohérence les pièces du PLU (rapport de présentation et zonage) concernant la prescription protégeant les éléments bâtis (L151-19 anciennement L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)**
- 9. Mettre à jour la liste des emplacements réservés repérés sur le document graphique du PLU**

1/ Ajuster la stratégie règlementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire :

Objet de la modification

- **Ajuster le contour des zones UA et UB et créer des secteurs UAa, UAb, UBa et UBb afin d'affiner la règle selon la typo-morphologie des tissus bâtis**
- **Ajuster le règlement des zones UA et UB afin de mieux encadrer la division parcellaire et la densification des tissus bâtis**

1.1/ Eléments de contexte

1.1.1/ Une sortie préoccupante des objectifs fixés dans le PADD

La stratégie de développement de la commune déclinée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable se donnait pour objectif la production de 210 logements d'ici l'année 2024.

En cohérence avec les autres orientations du PADD, cette production devait contribuer à :

- Conforter et améliorer l'organisation urbaine
- Recomposer le centre-bourg
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et les espaces naturels

Trois ans après l'approbation de son PLU, élus et citoyens font le constat d'une « sortie de route », en cause : une production de logements dépassant de très loin les prévisions initiales. De 2014 à 2017, 104 logements ont été autorisés, à ce rythme, l'objectif de 210 logements pourrait être atteint dès 2020 et 350 logements seraient réalisés en 2024. Ce défaut d'anticipation est dû à l'intensification récente du phénomène de densification pavillonnaire, à savoir la construction de maisons individuelles suite à la division de parcelles bâties de maisons individuelles.

Marginale jusqu'en 2010 avec la création de 3-4 lots par an, la production de logements sur ce procédé a explosée à partir de 2011. Depuis, 6 divisions parcellaires créant 8 lots sont réalisées chaque année en moyenne. Ce flux de production non anticipé contribue donc pour 38% de la production de logements.

Ce développement trop rapide peut être la source de nombreux problèmes pour la commune en matière de capacité d'accueil : adaptation des services publics, pressions sur les réseaux viaires, conflits de voisinage,.... Mais il porte également atteinte aux objectifs fixés dans le PADD dans la mesure où :

- Les logements créés via division parcellaire sont construits sur l'ensemble de la commune, indépendamment de la structuration urbaine du territoire. Les secteurs où les parcelles sont les plus grandes, plutôt éloignés du bourg sont particulièrement favorables à la densification douce.
- Les projets de logements réalisés au cœur du centre-bourg sont marginaux.

- Les espaces de jardins privés, de cœur d'îlots sont particulièrement impactés par ces constructions implantées en second voir en troisième rang.
-



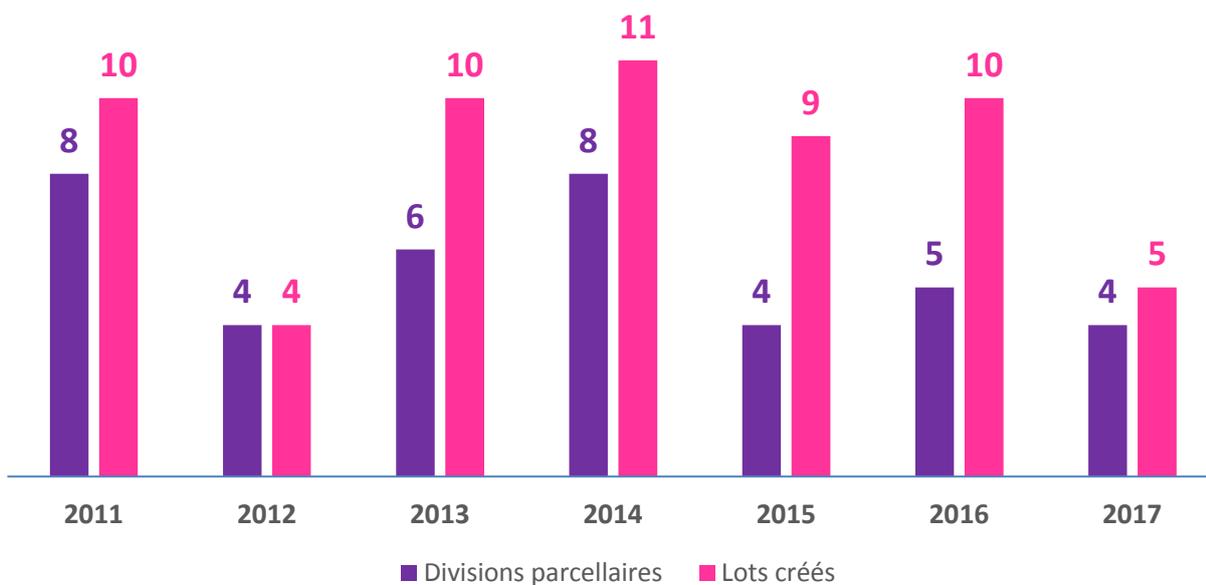
Localisation des projets réalisés suite à des divisions parcellaires depuis 2010 // Source : Base MAJIC III

En réaction à ce phénomène, la commune a lancé en 2017 une étude portant sur la capacité de densification des tissus bâtis. Les objectifs principaux de celles-ci étaient de :

- Quantifier et analyser le potentiel de densification des espaces bâtis : quel gisement potentiel ? Le flux va-t-il se tarir ?
- Comprendre pourquoi le PLU ne protège pas la commune du phénomène.
- Etudier la pertinence d'ajouter des outils règlementaires pour améliorer la maîtrise de ce gisement et l'intégration des projets de densification des tissus bâtis.

1.1.2/ Un potentiel important diffusé sur toute la commune

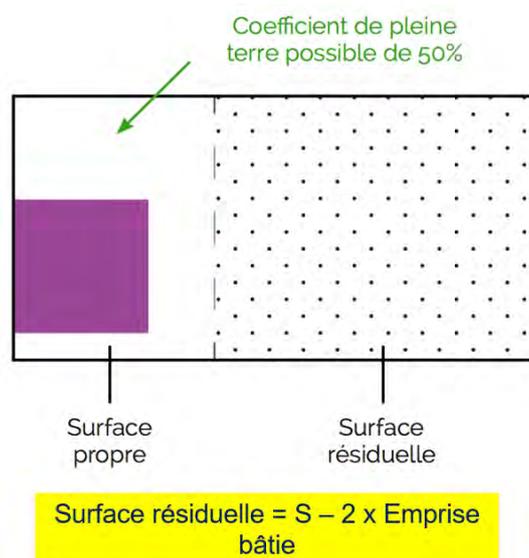
Dans le contexte de fort développement de la métropole Bordelaise, la pression foncière et la faible disponibilité des terrains à bâtir repousse toujours plus loin son aire d'influence. A 15 minutes de la métropole, Fargues-Saint-Hilaire est attractive et l'opportunité de diviser un terrain, une parcelle bâtie pour y créer un ou plusieurs logements est intéressante aussi bien pour les propriétaires fonciers que pour les personnes cherchant à accéder à la propriété. Cet environnement stimule le flux des divisions parcellaires depuis 2011 de façon soutenu.



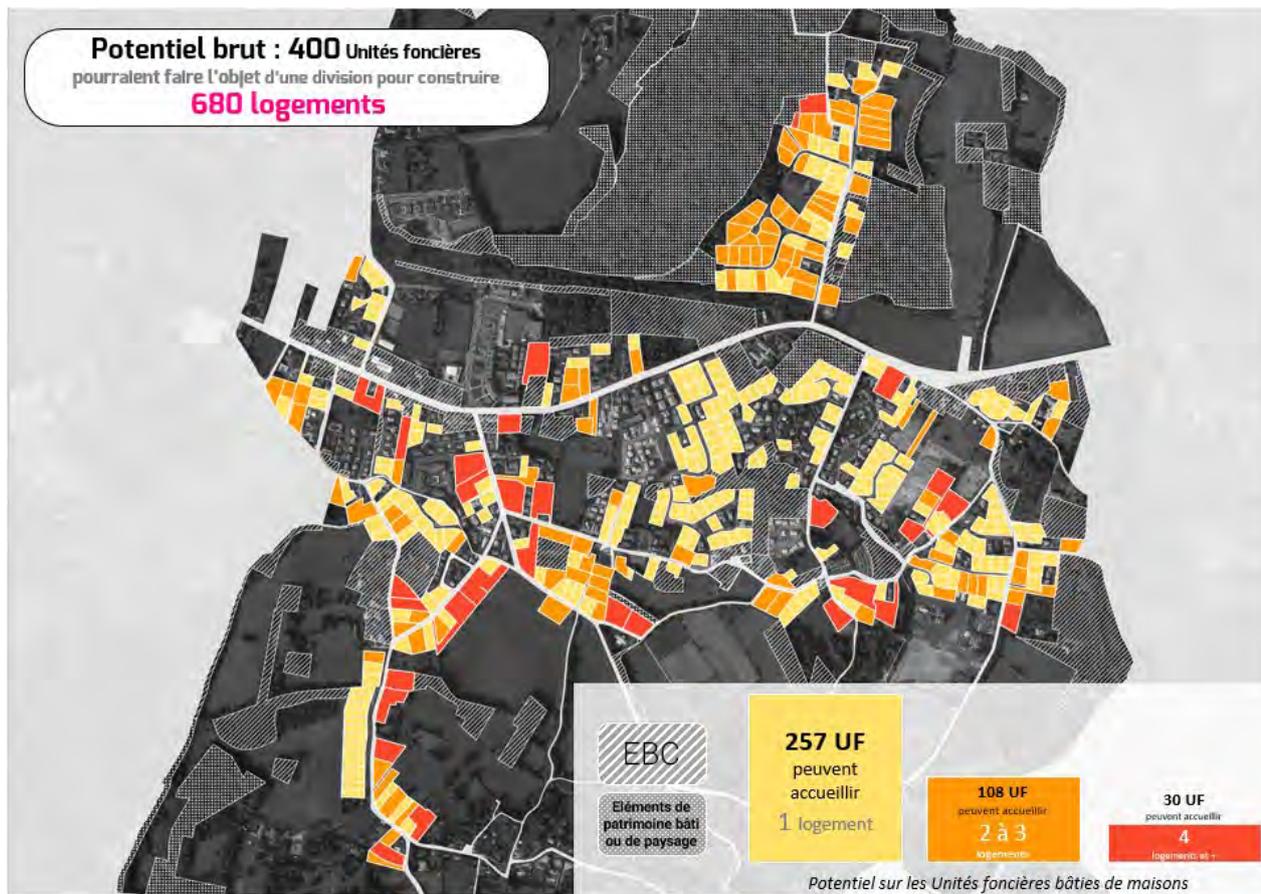
Dans ce cadre, le seul facteur limitant pour le flux de divisions parcellaires serait éventuellement une saturation de la capacité résiduelle des unités foncières bâties au cours de laquelle le gisement foncier viendrait à se tarir. La nécessité ou non de réviser le plan local d'urbanisme se mesure donc au potentiel de densification des tissus pavillonnaires qui subsiste dans les tissus urbains.

L'analyse du potentiel a été réalisée sur toutes les unités foncières bâties de maisons individuelles de la commune, la méthode se base sur le calcul de la surface résiduelle de chaque parcelle, que l'on obtient après avoir retranché 2 fois l'emprise au sol existante pour compter le maintien d'une surface de jardin significative sur l'unité foncière mère.

A partir de cette surface résiduelle, il a été calculé combien celle-ci pouvait accueillir de terrains à bâtir d'au moins 600m², une surface choisie sur la base de la moyenne basse des terrains produits sur la commune depuis 2010.



Calcul de la surface résiduelle d'une unité foncière bâtie d'une maison individuelle



Repérage des unités foncières bâties de maisons individuelles sur la commune // Source : Base MAJIC III

Le résultat de ce calcul à l'échelle de la commune révèle un potentiel de 400 unités foncières divisibles pour la création de 690 lots à bâtir au sein des zones urbaines du PLU actuel. Le potentiel de production de logements via ce levier est donc considérable et diffusé sur l'ensemble de la commune couverte par seulement 2 types de zones urbaines dans le PLU : le centre-bourg (zone UA) et le reste des tissus bâtis (UB). De manière indifférenciée géographiquement et sans en maîtriser le rythme, ce potentiel peut s'activer à tout moment à la faveur d'initiatives individuelles.

Cette étude révèle donc deux enjeux majeurs :

- 1) **L'encadrement du volume de logements pouvant être réalisés dans chacune des zones** afin de ne pas créer de potentiels déséquilibres dans la structure urbaine du territoire communal.
- 2) **La régulation du rythme des divisions foncières** afin de maîtriser l'intensité du développement communal. Actuellement, le rythme de division des unités foncières est de 1,4%/an depuis 2011. Il s'agit pour la commune de s'assurer que celui-ci ne s'emballe pas davantage face à la pression foncière grandissante sur le territoire et à la faveur de projets apparentés à des micro-lotissements, créant plusieurs lots à la fois.

1.1.3/ Des projets de densification « douce » qui provoquent des mutations lourdes des cadres de vie

Si la densification des tissus bâtis au coup par coup peut être qualifiée d'une méthode d'évolution douce des tissus en comparaison avec les opérations d'ensemble (ZAC, lotissement,..), la massification de celle-ci a cependant un impact significatif sur les cadres de vies bâtis.



Analyse typo-morphologique des unités foncières bâties de maisons individuelles au sein des zones urbaines // Source : Base MAJIC III

Une analyse typo-morphologique des tissus pavillonnaires a permis de révéler la diversité des tissus bâtis de la commune, leurs grandes caractéristiques et leurs dynamiques d'évolution :

- 1) **Les lotissements** sont le fruit d'un développement planifié et organisé en amont : les voiries et les équipements sont réalisés spécifiquement pour la construction de logements bâtis sur un temps très court. La diversité architecturale y est donc faible. A Fargues Saint Hilaire, la maison type de lotissement est rectangulaire et de plain-pied, implantée en retrait de la voirie. La réalisation de projets de divisions parcellaires sur ces tissus est donc fortement contrainte par la morphologie de la parcelle d'autant plus que des règlements de lotissements, parfois caduques, continuent d'exister dans l'imaginaire de leurs habitants. Sur les dernières années, aucun projet n'y a été réalisé, de même dans les **lotissements**

groupés, variantes du lotissement laissant très peu de possibilité d'évolution (mitoyenneté du bâti, parcelles de surface très faible).

2) Les faubourgs, tissus rares sur Fargues Saint Hilaire, développée sur un modèle linéaire. Ils contribuent de par leur forme urbaine à conforter la perception du centre-bourg. A l'alignement de la rue et en façade continue, la réalisation de projets de division y est peu aisée.

3) Les tissus diffus, qui correspondent à un développement linéaire le long des axes de circulation. Les unités foncières y sont souvent rectangulaires et d'une surface moyenne de 3 340m². Elles présentent des jardins généreux, arborés et intimes qui font de ces unités foncières le gisement idéal de projets de divisions parcellaires en particulier sur les **grandes parcelles et l'ancien habitat rural** diffus où la réalisation de petits lotissements est envisageable.

Au fil des années, la multiplication des projets de division est venue rompre avec le cadre de vie existant. Le degré d'impact des projets peut être qualifié en fonction de la forme des divisions qui y ont été réalisées :

- *Des divisions dans le bâti*, accompagné d'une rénovation d'un bâti ancien, l'impact de ces projets est donc très positif sur les formes urbaines et le cadre de vie de la commune. Ces projets sont rares sur la commune (moins de 1 chaque année).
- *Des divisions simples latérales*, qui s'inscrivent en continuité avec le diffus existant et sont quasiment invisibles pour les habitants. La fréquence de ce type de projet est également inférieure à 1 logt/an.
- *Des divisions latérales multiples*, qui viennent rompre avec l'équilibre du cadre de vie existant en augmentant fortement la densité bâtie et humaine sur des espaces originellement intimistes. Proche des lotissements, les espaces qui en résultent gardent cependant une certaine intimité en matière de vis-à-vis. Ces projets représentent **un tiers de la production en division parcellaire**.
- *Des divisions par l'arrière, isolée ou multiples*, qui sont les plus impactantes et les plus fréquentes sur le territoire. L'augmentation de la densité bâtie et humaine y est significative et la structure parcellaire profondément modifiée. Multiplication dangereuse d'accès le long des axes de circulation, conflits de voisinage liés à la perte d'intimité du jardin de la maison à l'avant, pression sur les réseaux viennent créer des problèmes d'ordre technique. A cela s'ajoute des déséquilibres quant à la typologie de la commune : espaces de respiration, végétation visible depuis la rue, vue sur le paysage et depuis les jardins. Hybrides entre le diffus et le lotissement, ces **tissus diffus aménagés** présentent des unités foncières d'une taille moyenne de 1 400m², en second voir en troisième rang avec une construction généralement implantée au centre de la parcelle, créant de multiples vis-à-vis. Généralement, le second rang est implanté entre 30 et 50 mètres de distance par rapport à la voirie publique, l'éventuel troisième entre 60 et 80 mètres.



Multiplication de constructions en cœur d'ilot jusqu'au 3ème et 4ème rang

Projets de construction réalisés en division parcellaire, second et troisième rang

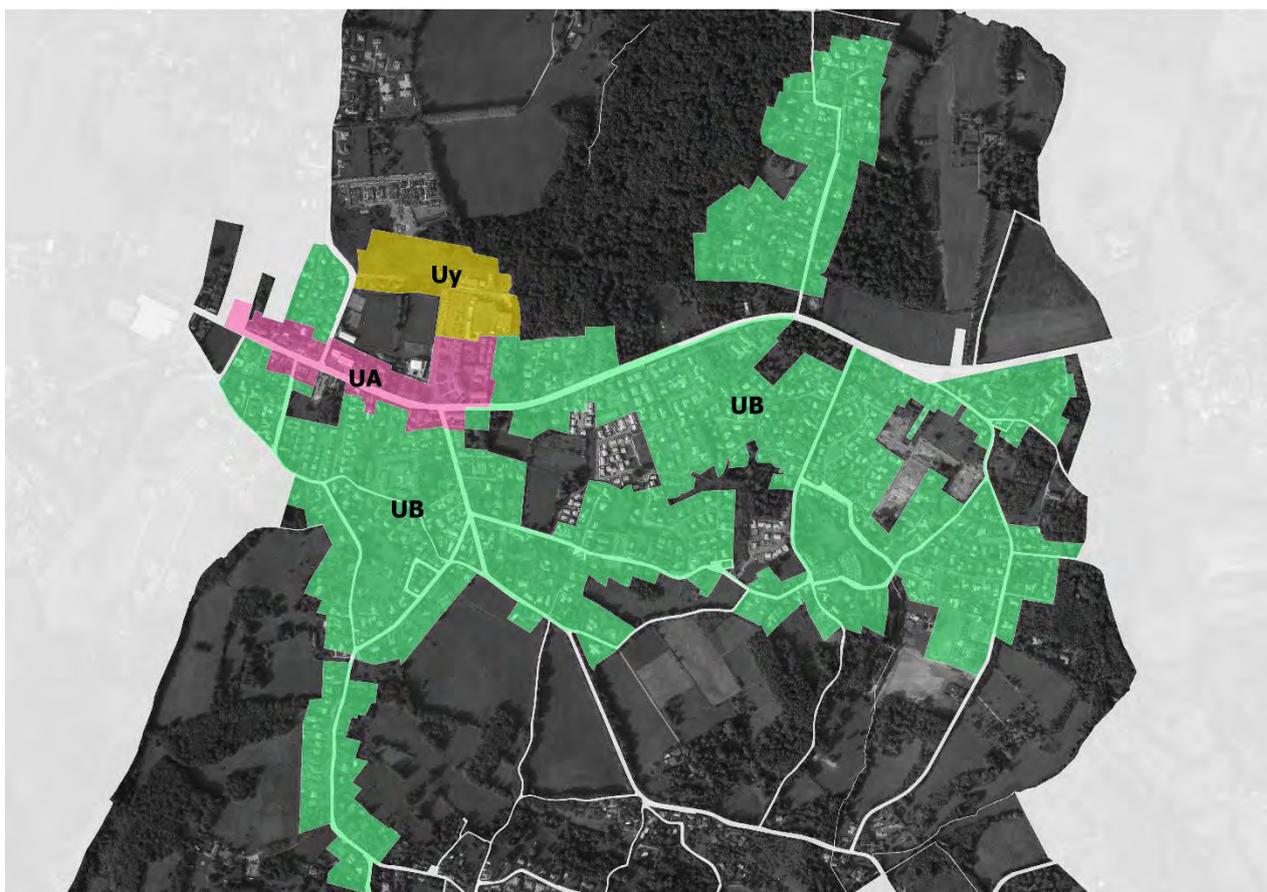
L'analyse typo-morphologique des tissus pavillonnaires et de leur dynamique de mutation met en évidence l'enjeu de **maîtrise des implantations des projets et de leur ampleur**. Peu impactant voir positifs par l'apport de diversité urbaine lorsqu'ils sont réalisés dans le bâti, latéralement et un par un, les projets de division provoquent des mutations impactantes et dévoient la notion de densification douce quand ils sont faits par l'arrière ou en multi-lots.

1.2/ Outils règlementaires proposés pour encadrer la densification des tissus bâtis

1.2.1/ Passer d'un règlement appliqué de manière uniforme dans les zones urbaines à une application différenciée, en phase avec la structure urbaine de la commune

La production de logements en opération planifiée dans le Plan Local d'Urbanisme (OAP, zones AU ...) permet de cibler les secteurs de développement prioritaires et conforter l'armature de la commune. En opposition, la production diffuse via division parcellaire ne peut être orientée qu'à travers un règlement fin, prenant en compte l'état existant de la morphologie parcellaire et agissant comme un filtre.

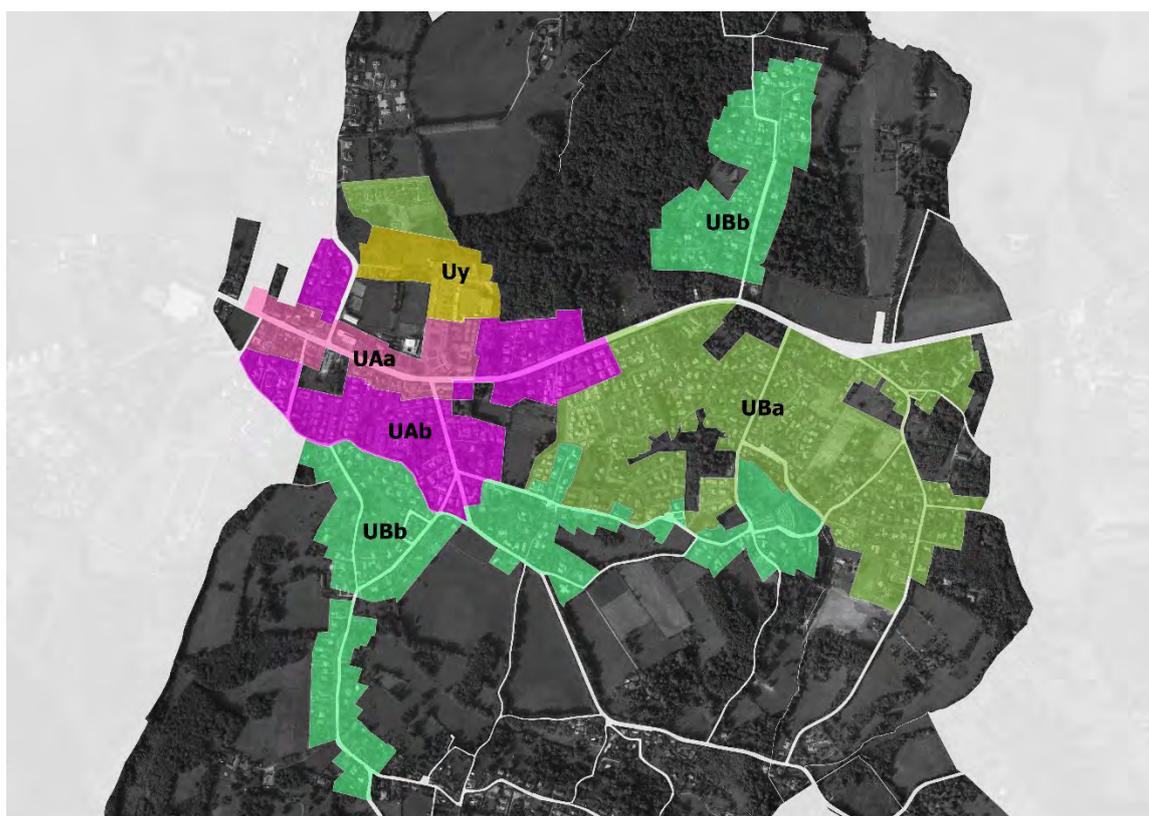
Le zonage actuel ne différencie que trois zones urbaines : la zone UA, correspondant au bourg linéaire, l'ensemble des tissus pavillonnaires en zone UB, et les zones d'activités classés en Uy. Le règlement est donc identique que l'on soit proche ou non du bourg, dans des tissus diffus ou en lotissement. Le zonage ne permet donc pas la différenciation géographique du développement urbain et ne prend pas assez en compte la diversité des tissus bâtis relevée.



Zonage des zones urbaines du PLU approuvé en 2014

Pour prioriser le développement urbain et réguler efficacement les droits à bâtir, il est nécessaire de redécouper les zones UA et UB sans modifier le périmètre de l'enveloppe des zones urbaines. Seules les zones AU urbanisées ont été intégrées à l'enveloppe des zones urbaines. Ainsi, les zones UA et UB sont redécoupées en 4 zones définies comme suit :

- Une zone UAa, correspondant à l'ancien bourg linéaire. La limite de celle-ci est redéfinie pour coller aux unités foncières existante.
- Une zone UAb dans laquelle la densification en division parcellaire sera davantage favorisée. Correspondant à un périmètre que l'on pourrait qualifier de bourg élargi, ces secteurs majoritairement composés de tissus diffus sont très accessibles à pied depuis le bourg (moins de 500 mètres). La densité y est un peu supérieure aux autres tissus diffus plus aérés et pourrait à long terme s'approcher de celle observée dans le bourg.
- Une zone UBa, comprenant les secteurs résidentiels de lotissement ayant vocation à évoluer modérément en raison de leur éloignement du centre et de la difficulté à densifier ceux-ci sans bouleverser le cadre de vie existant.
- Une zone UBb, comprenant les secteurs résidentiels diffus ayant vocation à évoluer modérément en raison de leur éloignement du centre et de la difficulté à densifier ceux-ci sans créer de dysfonctionnement urbain, ni bouleverser le cadre de vie existant.



Nouveau zonage des zones urbaines du PLU

1.2.2/ Encadrer les volumes de droit à bâtir libérés et le rythme d'activation du potentiel de densification

Le potentiel de production de logements via division parcellaire est distribué sur la totalité du territoire. Pour coller à la stratégie traduite dans le PADD, la commune doit donc réduire les droits à bâtir délivrés par le règlement là où la commune ne souhaite pas se développer prioritairement. Dans un second temps, l'objectif est de maîtriser le rythme de cette production en évitant des projets trop importants non anticipés.

Dans l'état actuel du PLU, le règlement s'applique uniformément sur les zones urbaines en-dehors du bourg sans y réguler le volume des droits à bâtir. Afin d'encadrer le rythme et les volumes de droit à bâtir, plusieurs modifications règlementaires sont nécessaires :

A/ Echelonner le coefficient d'emprise au sol pour se protéger des projets multi-lots et réguler le rythme d'activation du potentiel

Le potentiel brut de chacune des zones nouvelles du PLU est réparti comme suit :

En zone UAa : un potentiel résiduel important mais limité à des projets de mutations fortes en renouvellement urbain qui viendraient rompre avec l'économie générale du projet. Celles-ci seront mises en suspens jusqu'à la définition d'un projet urbain pour le centre-bourg tenant compte de l'impact de la déviation de la route départementale.

En zone UAb : un potentiel brut de 50 logements avec une surface moyenne des unités foncières de 990m² pour une surface résiduelle moyenne de 410m².

En zone UBa : un potentiel brut de 160 logements avec une surface moyenne des unités foncières de 1 500m² pour une surface résiduelle moyenne de 570m².

En zone UBb : un potentiel brut de 180 logements avec une surface moyenne des unités foncières de 1 100m² pour une surface résiduelle moyenne de 890m².

Le déséquilibre de potentiel est important entre les zones de développement prioritaire et les autres secteurs. Le rôle du règlement est donc de corriger ce déséquilibre en régulant le nombre d'unités foncières où il sera possible de réaliser un projet.

L'outil retenu pour cela est le coefficient d'emprise au sol. Grâce à son application couplée à la règle de hauteur, le volume de droit à bâtir est limité proportionnellement à la taille de la parcelle. L'objectif est à la fois d'assurer le maintien d'un certain équilibre entre espace bâti et respirations, ainsi que de réduire le potentiel de production dans les espaces résiduels.

L'élément principal à maîtriser pour la production de logements à Fargues-Saint-Hilaire est le rythme de celui-ci, soutenu et aléatoire, la commune souhaite se prémunir des effets d'une augmentation importantes de construction de nouveaux logements d'une année sur l'autre.

Pour cela, la régulation du nombre d'unités foncières divisibles n'est pas suffisante. En effet, 150 unités foncières, soit 38% des unités foncières divisibles, pourraient faire l'objet de divisions créant plusieurs lots à bâtir. Dans ce cadre le coefficient d'emprise au sol seul n'est plus suffisant : sa linéarité proportionnelle a pour limite le cas des grandes unités foncières de la commune où il sera possible de mener à bien des projets de plusieurs logements d'un seul coup.

Par exemple, un coefficient d'emprise au sol de 10% va limiter considérablement la constructibilité d'une surface résiduelle de 500m², limitant celle-ci à 50m², il sera difficile de produire une maison correspondant aux standards de la maison individuelle familiale.

Cependant ce même coefficient n'a plus aucun sens régulateur sur une parcelle de 2 000m² : l'emprise au sol autorisé serait alors de 200m², permettant de réaliser 3 voir 4 lots à bâtir ou une bande de maison individuelle groupée.

Pour pallier à cette faiblesse, le Coefficient d'Emprise au Sol échelonné plafonne les droits à bâtir sur les unités foncières à partir d'une certaine surface. Le coefficient est appliqué par tranche, de façon dégressive : les 500 premiers m² de surface de terrain donneront davantage de droit à bâtir que les suivants.

Le Coefficient d'Emprise au Sol échelonné est mis en place dans les zones UAb, UBa et UBb pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ;

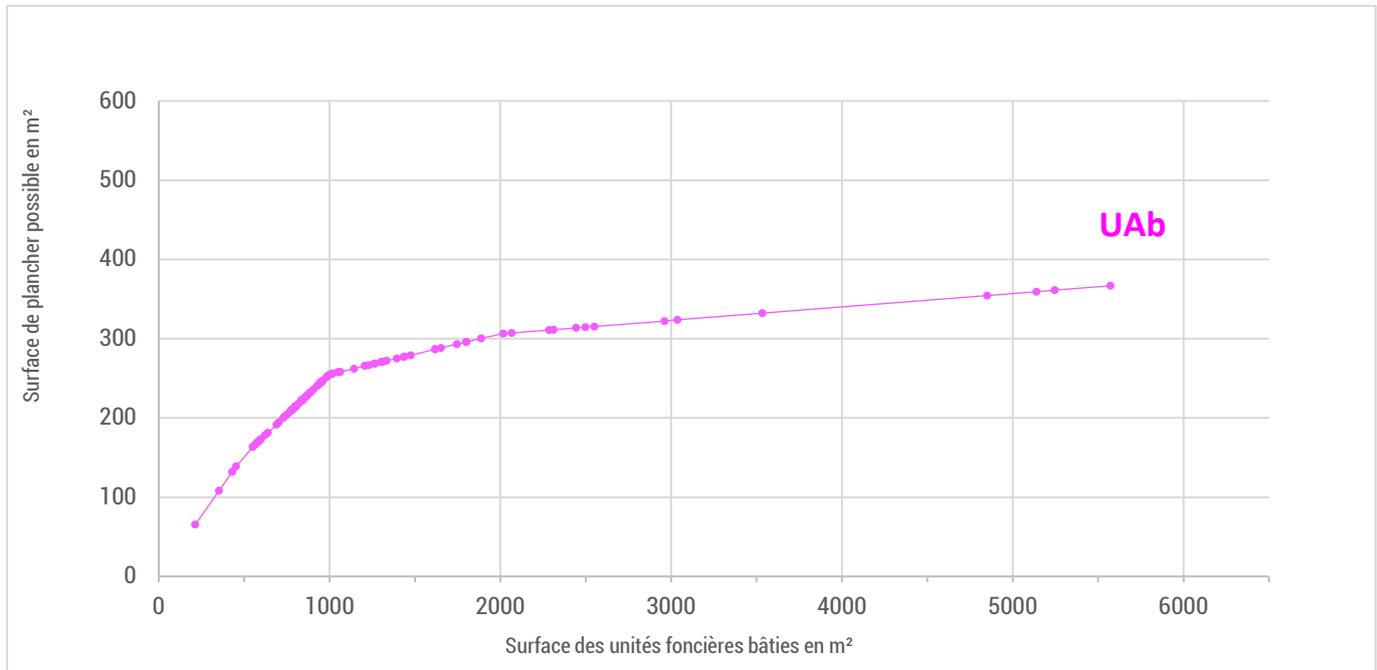
En zone UAb : L'objectif du CES échelonné est de permettre l'activation du potentiel sur l'ensemble des unités foncières divisibles. En revanche, il est nécessaire de plafonner les droits à bâtir libérés pour se protéger de la création de plus de 2 à 3 logements d'un seul coup sur les grandes parcelles.

La formulation de la règle est la suivante :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface d'emprise au sol autorisée est définie comme suit :

- Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500m², **ES = S X 18%**.
- Sur les unités foncières d'une surface de 501 à 1 000m², **ES = 90 + (S-500) X 12%**.
- Sur les unités foncières d'une surface de 1 001 à 2 000m², **ES = 150 + (S-1000) X 3%**.
- Sur les unités foncières d'une surface de plus de 2 000m², **ES = 180 + (S-2000) X 1%**.

La modélisation ci-dessous présente une projection de la surface de plancher possible sur la base de cette règle de coefficient d'emprise au sol échelonné avec une hauteur limitée à 7 mètres, soit un étage. Pour obtenir la surface de plancher à partir de l'emprise au sol, il a été retenu un coefficient modérateur de 0.85 tenant compte des surfaces exclues du calcul. Les points sur la courbe représentent la surface de toutes les unités foncières de la zone, soit 108 unités foncières.



Par exemple, pour une parcelle de 1000 m², l'application du coefficient d'emprise au sol échelonné s'effectue ainsi :

Sur les premiers 500m² de l'unité foncière : 500 X 18% = 90 m²

Puis sur le solde de l'unité foncière soit 500 m² : 500 X 12% = 60 m²

L'emprise sol maximum autorisée en zone UAb pour une parcelle de 1000 m² est de 150 m².

Le calcul de conversion en surface de plancher nécessite :

- dans un premier temps d'utiliser le coefficient modérateur de 0.85 : 150 X 0.85 = 127.5 m²

- puis de multiplier par le nombre d'étages autorisés soit 1 niveau (R+1) correspondant à une hauteur= limitée à 7 m à l'égout : 127.5 X 2 = 255 m²

La surface de plancher autorisée serait d'environ 255 m².

Par l'application du CES échelonné, 53 unités foncières bâties sur les 108 de la zone peuvent libérer une surface résiduelle supérieure à 450m², permettant de créer au moins 100m² de surface de plancher. Le règlement vient donc conforter le potentiel d'unités foncières divisibles.

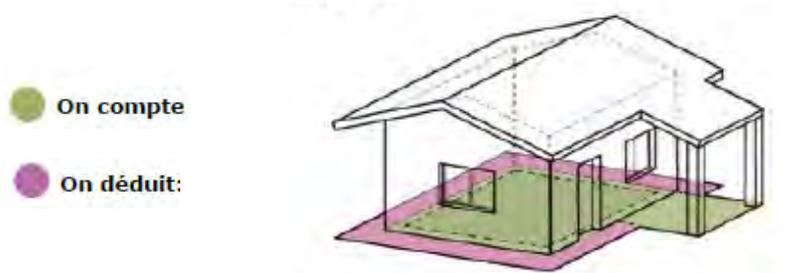
Cependant, l'obtention de droits à bâtir dépassant 200m² et permettant d'envisager la création de 2 à 3 logements est conditionnée à la possibilité de dégager une surface résiduelle de 900m², atout qui ne concerne que 24 unités foncières de la zone.

Le CES échelonné tempore le développement, tout en permettant de conserver un potentiel important en zone UAb, prioritaire pour la densification.

Rappel des notions d'emprise au sol et surface de plancher

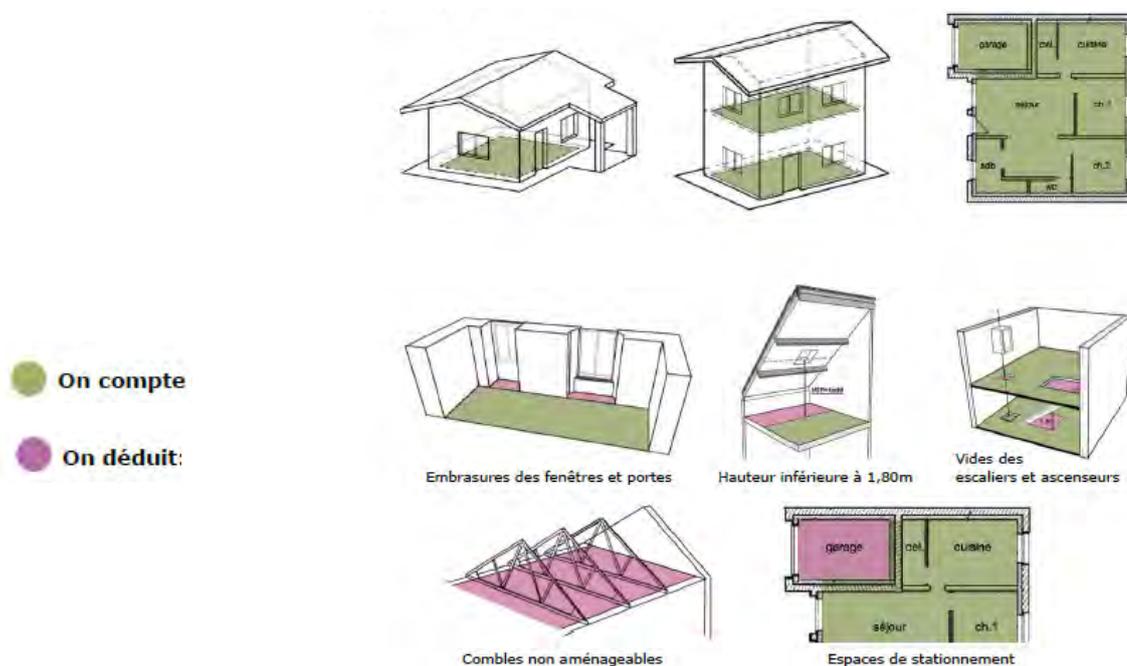
Calcul de l'emprise au sol

Pour rappel, **l'emprise au sol** se calcule à partir de la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux, corniches), ou simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Calcul de la surface de plancher

Pour rappel, **la surface de plancher** se calcule en comptant la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (on inclut les cloisons et les murs intérieurs) à laquelle on déduit la surface des embrasures des fenêtres et portes donnant à l'extérieur, la surface dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1.80 m, la surface des vides correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs, la surface des combles non aménageables et la surface de stationnement des véhicules motorisés ou non et leurs accès.



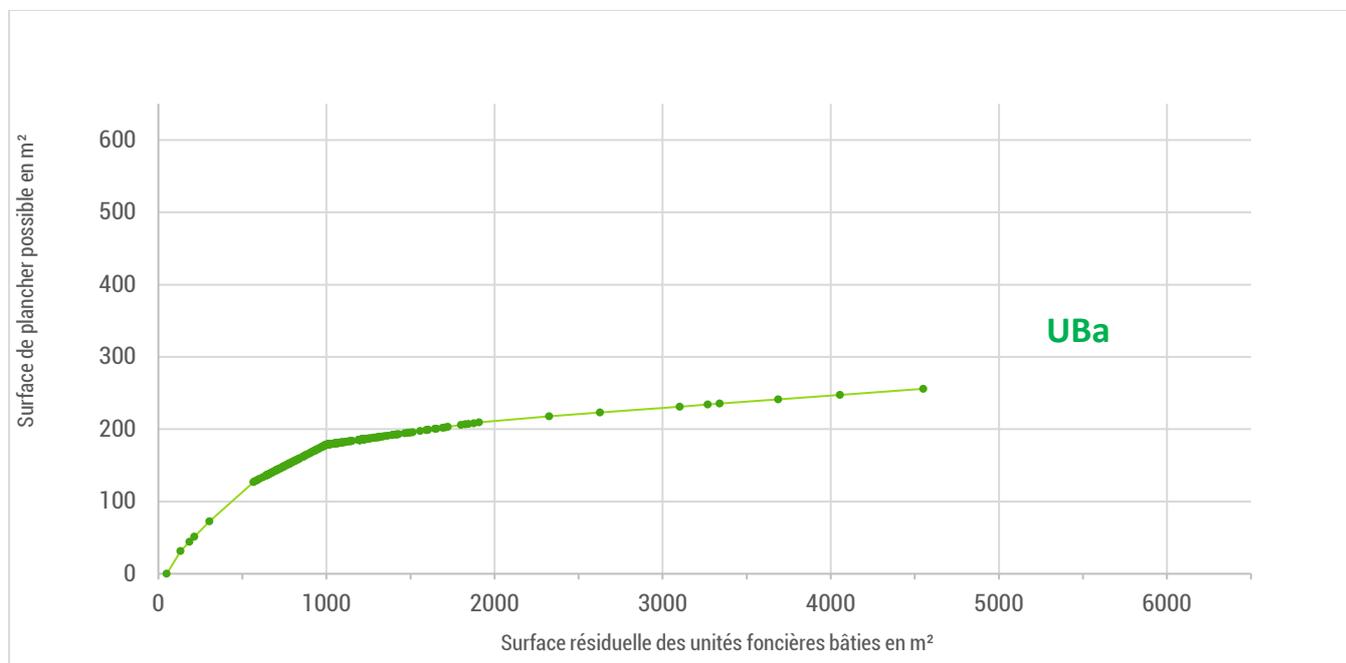
En zone UBa : L’objectif du CES échelonné est de réduire le gisement foncier, c’est-à-dire le nombre d’unités foncières bâties qui pourraient faire l’objet d’un projet de division parcellaire. Comme en zone UAb, il s’agit également de plafonner les droits à bâtir libérés pour se protéger de la création de plus de 2 à 3 logements d’un seul coup sur les grandes parcelles.

La formulation de la règle est la suivante :

Pour les constructions nouvelles à usage d’habitation, la surface d’emprise au sol autorisée est définie comme suit :

- Sur les unités foncières d’une surface inférieure ou égale à 500m², **ES = S X 14%**.
- Sur les unités foncières d’une surface de 501 à 1 000m², **ES = 70 + (S-500) X 7%**.
- Sur les unités foncières d’une surface de 1 001 à 2 000m², **ES = 105 + (S-1000) X 2%**.
- Sur les unités foncières d’une surface de plus de 2 000m², **ES = 125 + (S-2000) X 1%**.

La modélisation ci-dessous présente une projection de la surface de plancher possible sur la base de cette règle avec une hauteur limitée à 7 mètres, soit un étage. Pour obtenir la surface de plancher à partir de l’emprise au sol, il a été retenue un coefficient modérateur de 0.85. Les points sur la courbe représentent la surface des unités foncières de la zone.



Par l’application du CES échelonné, 103 unités foncières bâties sur les 277 de la zone peuvent libérer une surface résiduelle supérieure à 650m², permettant de créer au moins 100m² de surface de plancher. Le règlement vient donc diminuer le potentiel calculé précédemment.

De plus, l’obtention de droits à bâtir dépassant 200m² et permettant d’envisager la création de 2 à 3 logements est conditionnée à la possibilité de dégager une surface résiduelle de 3 200m², atout qui ne concerne aucune unité foncière.

Le CES échelonné restreint le potentiel pour conserver un équilibre quantitatif à l’échelle de la commune et des quartiers, il tempore également le développement en évitant les projets créant plusieurs lots.

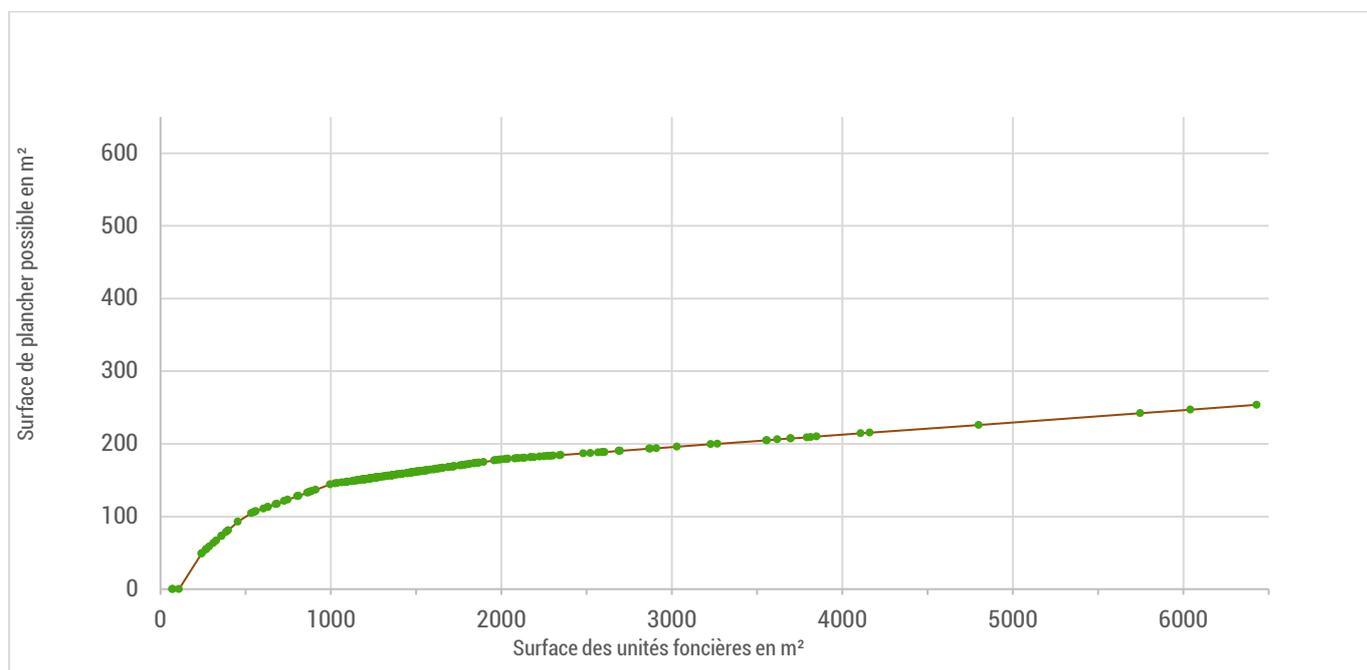
En zone UBb : L'objectif du CES échelonné est de réduire le gisement foncier, c'est-à-dire le nombre d'unités foncières bâties qui pourraient faire l'objet d'un projet de division parcellaire. Les parcelles étant plus grande qu'en zone UBa, les coefficients appliqués par tranche y sont plus faibles. Comme dans l'ensemble des zones urbaines, il s'agit également de plafonner les droits à bâtir libérés pour se protéger de la création de plus de 2 à 3 logements d'un seul coup sur les grandes parcelles.

La formulation de la règle est la suivante :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface d'emprise au sol autorisée est définie comme suit :

- Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500m², **ES = S X 12%**.
- Sur les unités foncières d'une surface de 501 à 1 000m², **ES = 60 + (S-500) X 5%**.
- Sur les unités foncières d'une surface de 1 001 à 2 000m², **ES = 85 + (S-1000) X 2%**.
- Sur les unités foncières d'une surface de plus de 2 000m², **ES = 105 + (S-2000) X 1%**.

La modélisation ci-dessous présente une projection de la surface de plancher possible sur la base de cette règle avec une hauteur limitée à 7 mètres, soit un étage. Pour obtenir la surface de plancher à partir de l'emprise au sol, il a été retenue un coefficient modérateur de 0.85. Les points sur la courbe représentent la surface des unités foncières de la zone.



Par l'application du CES échelonné, 109 unités foncières bâties sur les 227 de la zone peuvent libérer une surface résiduelle supérieure à 900m², permettant de créer au moins 100m² de surface de plancher. Le règlement vient donc diminuer le potentiel calculé précédemment.

De plus, l'obtention de droits à bâtir dépassant 200m² et permettant d'envisager la création de 2 à 3 logements est conditionnée à la possibilité de dégager une surface résiduelle de 5 200m², atout qui ne concerne aucune unité foncière.

Le CES échelonné restreint le potentiel pour conserver un équilibre quantitatif à l'échelle de la commune et des quartiers, il tempore également le développement en évitant les projets créant plusieurs lots.

B/ Appliquer la règle du coefficient d'emprise au sol selon un principe de bande depuis la voie pour consolider le front bâti dans la zone UAa et pour préserver les cœurs d'ilot dans les zones UAb, UBa et UBb.

Les problèmes causés par les divisions lointaines à l'arrière des parcelles avaient été anticipé dans la version précédente du PLU qui proposait une règle en zone UB pour s'en prévenir :

« Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 5 à 15 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Le retrait pourra être défini de façon à ce que la future construction bénéficie du maximum d'ensoleillement. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. »

La règle avait pour vocation de restreindre la mobilisation du potentiel à l'arrière. La dernière phrase venait cependant réduire celle-ci à néant en raison du flou existant autour du terme de « voie privée » confondu avec la notion d'accès.

Dans le cas des divisions en drapeau, le chemin menant à la maison, que l'on pourrait qualifier d'accès, a été interprété comme une voie privée. La règle d'implantation par rapport aux voiries publiques, sens originel de la règle, n'était plus effective.

Pour pallier à ce problème, la règle est rédigée sur trois principes clairs :

- **L'application d'un principe de bande pour l'application du coefficient d'emprise au sol** et non d'implantation des façades dans une bande, le coefficient d'emprise au sol étant plus important dans la bande A que dans la bande B.

- **La mise en œuvre d'un régime dérogatoire** pour les constructions existantes, les démolitions-reconstructions, les piscines, les extensions, les annexes et pour les autres destinations de construction, **La suppression de la référence à la voie privée**, pour plus de clarté, le recul par rapport aux voies privées et publiques est conservé seulement dans la zone UBa. Pour les zones UAa, UAb et UBb, le recul par rapport aux voies ne s'applique uniquement par rapport aux voies publiques et emprises publiques. Le

terme « voies » regroupe à la fois les « voies publiques » et les « voies privées ». Un lexique en annexe viendra préciser la différence entre les termes « voies », « voies publiques », « voies privées » et « accès ».

La bande de constructibilité consiste à différencier les droits à bâtir applicable à un terrain en distinguant la partie au contact de la rue (appelé communément « premier rang » ou « bande A ») et la partie arrière en jardin (le plus souvent appelé « second rang » ou « bande B »).

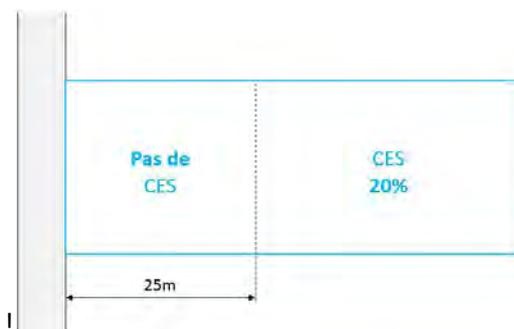


La mise en place de bande de constructibilité permet de :

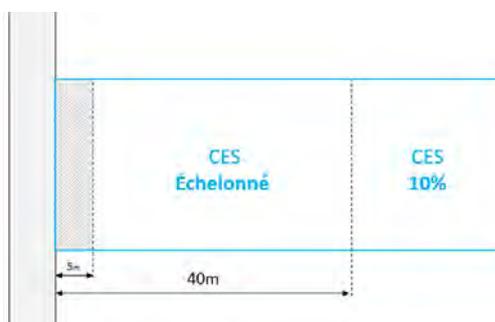
- Favoriser l'évolution du tissu en « spatialisant » les droits à bâtir sur les terrains
- Privilégier la densification des terrains au contact de la rue
- Préserver les cœurs d'îlots
- Prévenir les conflits d'usage sur les fonds de parcelles (ensoleillement, vues, ...).

Les implantations des constructions existantes étant variables selon les zones, ces bandes sont définies de manière différenciée :

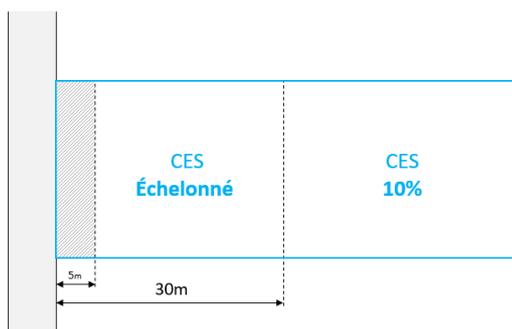
- En zone UAa, la bande A sera comprise entre 0 et 25 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques seulement pour privilégier des possibilités de densification à l'avant des parcelles et consolider le front bâti existant. Dans cette bande A, le coefficient d'emprise au sol est non réglementé. Dans la bande B au-delà de 25 m, le coefficient d'emprise au sol est limité à 20%.



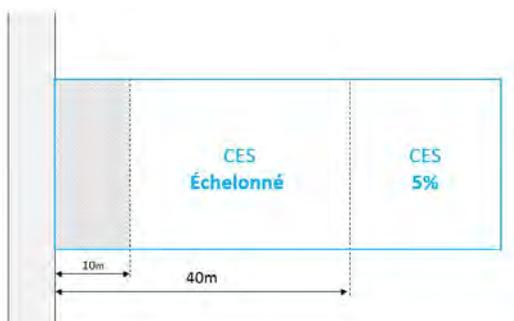
- En zone UAb, la bande A sera comprise entre 5 et 40 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques seulement pour laisser des possibilités de division à l'avant des parcelles. Dans cette bande A, le coefficient d'emprise au sol est échelonné selon le principe présenté précédemment. Dans la bande B au-delà de 40 m, le coefficient d'emprise au sol est limité à 10%.



- En zone UBa, la bande A sera comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques. Elle est calée sur la position des maisons existantes pour limiter fortement les divisions vers l'arrière et maintenir les retraits actuels. Dans cette bande A, le coefficient d'emprise au sol est échelonné selon le principe présenté précédemment. Dans la bande B au-delà de 30 m, le coefficient d'emprise au sol est limité à 10%.

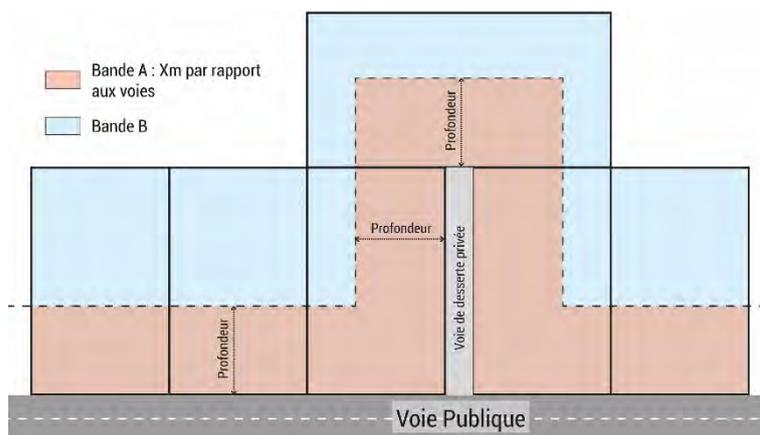


- En zone UBb, la bande A sera comprise entre 10 et 40 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques seulement. Elle est calée sur la position des maisons existantes pour limiter fortement les divisions vers l'arrière et maintenir les retraits actuels. Dans cette bande A, le coefficient d'emprise au sol est échelonné selon le principe présenté précédemment. Dans la bande B au-delà de 40 m, le coefficient d'emprise au sol est limité à 5%.

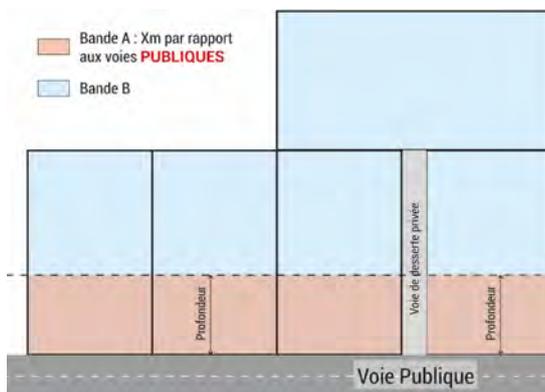


Dans chacune des zones, cette règle vient également préserver le potentiel de division pour le futur développement de la commune. La règle permet de phaser l’urbanisation de ces grandes parcelles qui constituent une ressource foncière intéressante à ne pas gaspiller.

Le recul par rapport aux voies privées et publiques est conservé seulement dans la zone UBa. Ainsi l’application de la bande de constructibilité s’applique à la fois aux voies publiques et privées.



Pour les zones UAa, UAb et UBb, l’application de la bande de constructibilité s’applique uniquement aux voies publiques.



Afin de permettre la valorisation des constructions nouvelles (piscines, annexes ou garage) et l'évolution des constructions existantes (extension, annexes, démolition-reconstruction, piscines) , un régime dérogatoire est instauré pour l'application du coefficient d'emprise au sol :

- dans les zones UAa : une surface d'emprise au sol supplémentaire de 60m² est autorisée pour les annexes et extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol maximale autorisée est déjà consommée à la date d'approbation du PLU,
- dans les zones UAb, UBa et UBb, le calcul du CES échelonné pour les nouvelles construction à usage d'habitation n'intègre pas les piscines et leurs locaux techniques, ainsi que les constructions annexes ou accolées à la construction principale destinées au stationnement des véhicules.
- dans les zones UAb, UBa et UBb, le CES pour les constructions existantes est limité à une surface d'emprise au sol supplémentaire de 60 m² par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU pour des extensions et des annexes auquel s'ajoute 90 m² dans le cadre de la construction de piscine et de son local technique.
- dans les zones UAb, UBa et UBb, dans le cadre d'un projet de démolition reconstruction, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver sa forme urbaine.

La règle sera donc rédigée comme suit :

« 9.1 – La surface d'emprise au sol autorisée est définie comme suit :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Dans une bande de X à X mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques (ou privées pour la zone UBa) et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, la surface d'emprise au sol autorisée est définie comme suit :

- Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500m², $ES = S \times \% = S1$
- Sur les unités foncières d'une surface de 501 à 1000m², $ES = S1 + (S-500) \times \% = S2$
- Sur les unités foncières d'une surface de 1001 à 2000m², $ES = S2 + (S-1000) \times \% = S3$
- Sur les unités foncières d'une surface de plus de 2000m², $ES = S3 + (S-2000) \times \%$.

Au-delà d'une distance de X mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques (ou privées pour la zone UBa) et emprises publiques existantes :

- L'emprise au sol autorisée est limitée à X% de la surface de l'unité foncière au-delà des 40 mètres.

Le calcul du CES n'intègre pas :

- Les piscines et leurs locaux techniques, à condition de ne pas dépasser 90m² d'emprise au sol.
- Les constructions annexes ou accolées à la construction principale destinées au stationnement des véhicules à condition de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol

Pour les constructions existantes à usage d'habitation :

- L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à une surface d'emprise au sol supplémentaire de 60m² par rapport à l'existant.
 - Dans le cadre d'un projet de démolition reconstruction, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver sa forme urbaine.
 - Dans le cadre de la construction de piscine et de son local technique, la surface d'emprise au sol autorisée est de 90m².
 -
- Pour les autres constructions :**
- L'emprise au sol est non règlementée.

Afin d'harmoniser ce principe de bande pour l'ensemble des règles, l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » sont réajustés par rapport aux distances définies par rapport à l'alignement des voies :

Harmonisation	UAa	UAb	UBa	UBb
Article 6	0 à 5 mètres	Plus de 5 mètres	Plus de 5 mètres	Plus de 10 mètres
Article 7	Entre 0 et 25 mètres	Entre 5 et 40 mètres	Entre 5 et 30 mètres	Entre 10 et 40 mètres
Article 9	Entre 0 et 25 mètres	Entre 5 et 40 mètres	Entre 5 et 30 mètres	Entre 10 et 40 mètres

C/ Clarifier la définition des notions d'accès et de voirie

Afin de faciliter la compréhension et l'application de la règle de coefficient d'emprise au sol selon un principe de bande depuis les emprises publiques et les voies, le règlement écrit est complété par un lexique précisant les termes utilisés.

Les termes du lexique en annexe seront rédigés comme suit :

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,

les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

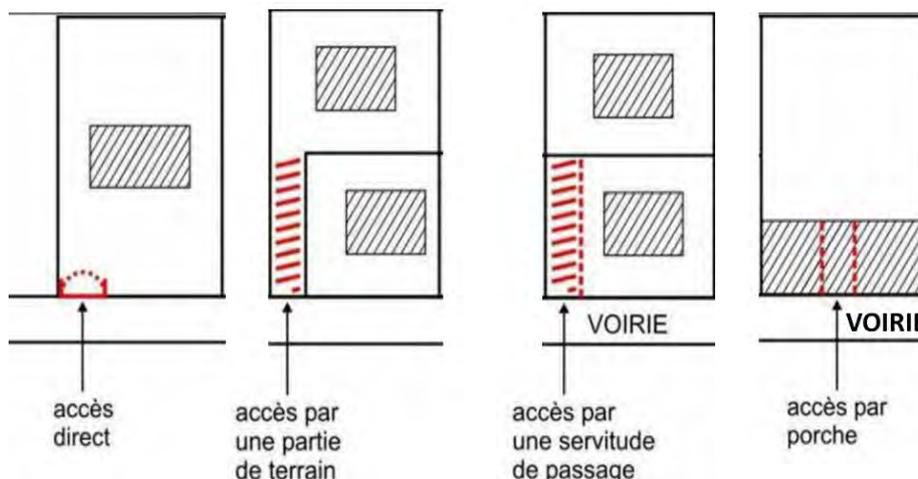
Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

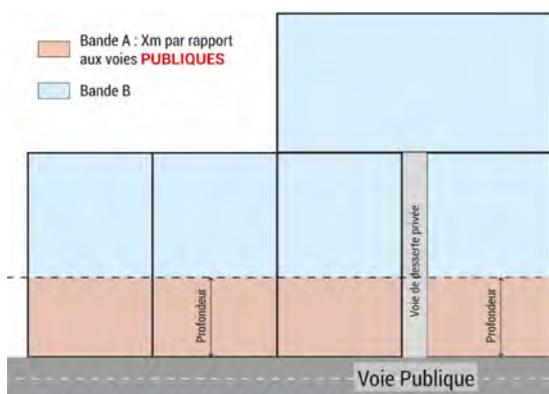
Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage

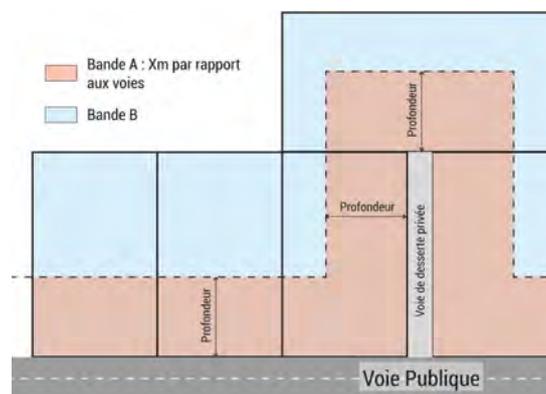
Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.



L'application de la règle de bande constructible, que ce soit pour l'article 6,7 et 9, s'applique seulement aux voies publiques dans les zones UAa, UAb et UBb et à tous types de voies en zone UBa, **mais pas aux accès.**



Zones UAa, UAb et UBb



Zone UBa

D/ L'application de l'article R. 151-21 pour assurer l'efficacité du Coefficient d'Emprise au Sol échelonné

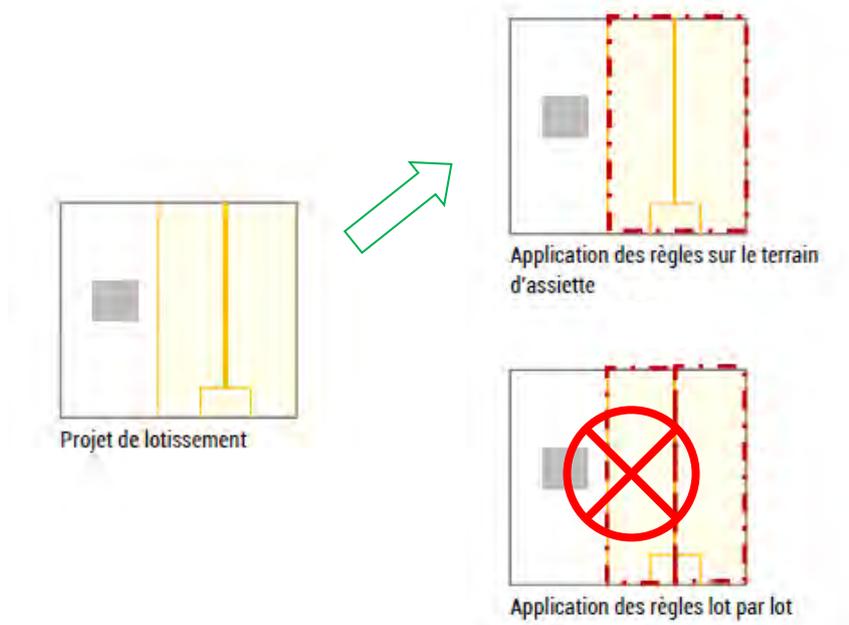
Le PLU actuel fait état à l'article 6 des dispositions générales du règlement d'une exception à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme :

« Sauf disposition contraire du règlement des zones, 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 édictées sont appréciées à chaque lot, construction et terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet. »

Cette exception présente un risque de détournement de la règle du CES échelonné : en appliquant la règle à chaque lot à bâtir, la découpe de plusieurs lots d'un seul coup sur une unité foncière sera interprétée comme des projets indépendants. Dans ce cadre, chacun des lots serait constructible grâce à la première tranche du Coefficient d'Emprise au Sol.

Cet article est donc modifié pour que les règles d'urbanisme s'appliquent à l'assiette du projet, il est rédigé comme suit :

« 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 édictées par le PLU s'appliqueront à l'assiette du projet dans son ensemble (art R.151-21). L'instructeur appréciera les demandes de PC sur les lots résultants du lotissement en appliquant notamment la règle d'emprise au sol du PLU sur l'ensemble du lotissement, en cumulant l'emprise du projet. »



Sont modifiés en conséquence :

- La pièce graphique du règlement du PLU comprenant maintenant 15 zones et secteurs (anciennement 13)
- La nomenclature du règlement écrit déclinée en 13 zones (anciennement 11)
- La pièce écrite du règlement à l'article 9 du règlement des zones UA et UB.
- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour créer un lexique en annexe n°9
- La pièce écrite du règlement à l'article 6 des dispositions générales du règlement

2/ Renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux

Objet de la modification

Avec 2 860 habitants en 2017, la commune de Fargues Saint Hilaire n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux. Néanmoins, au regard du faible nombre de logements sociaux sur la commune (55 logements locatifs sociaux en 2014 soit 4.6% du parc total – *données insee*) et de la production insuffisante de logements sociaux ces dernières années (production de 25 logements locatifs sociaux sur la période 2008-2015 soit 13% de la production totale - *source données SITADEL* - et seulement 3 par an contre un objectif de 5 logements locatifs sociaux par an inscrit au Projet d'aménagement et de Développement Durable – *source PLU en vigueur*), les élus souhaitent renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux. Ce choix s'appuie à la fois sur la volonté d'anticiper une application de la loi SRU sur la commune dans de meilleures conditions afin de pouvoir tenir l'objectif des 20% (projections démographiques à 3 500 habitants d'ici 2025-2030 – *données communales*) mais aussi de répondre aux objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. En effet, son document d'objectifs et d'orientations recommande aux centralités périphériques, comme la commune de Fargues Saint Hilaire, la production de 15 % de logements sociaux dans la production globale de logements, sous réserve de la disponibilité des agréments de l'État indispensable à la construction de logements sociaux.

Or le PLU en vigueur comporte des obligations de production de logements locatifs sociaux uniquement sur les zones à urbaniser (zones AU), alors que de nombreuses résidences principales sont aujourd'hui réalisées au sein des zones urbaines, ne permettant pas de rattraper le déficit de logements sociaux sur la commune.

Aussi la présente modification n°1 du PLU de Fargues Saint Hilaire propose :

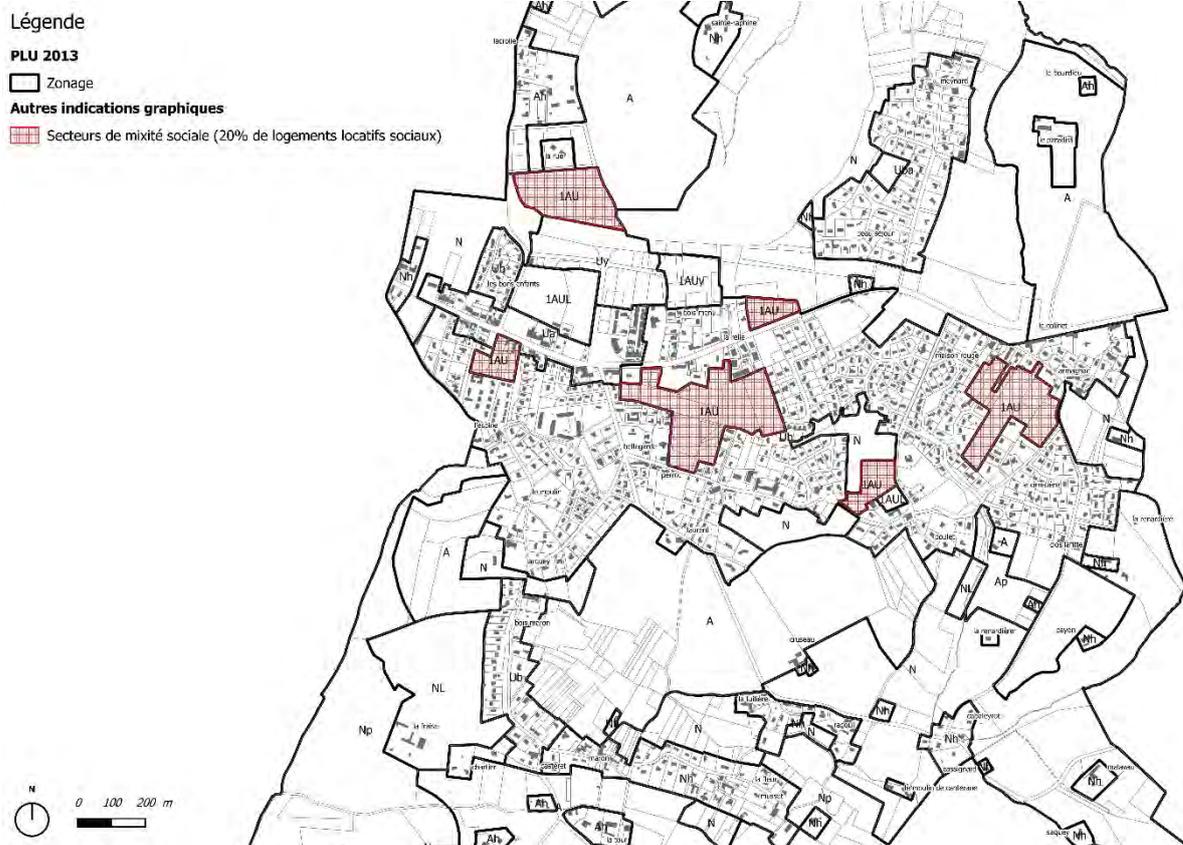
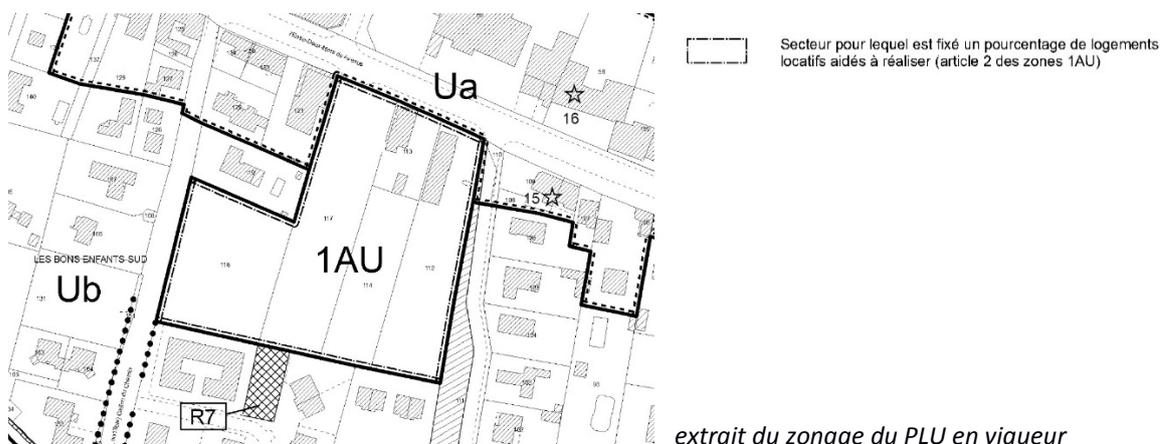
- De renforcer les exigences applicables sur les zones à urbaniser (AU), non consommées à ce jour, en passant de 20 à 35% de logements locatifs sociaux pour chaque opération d'ensemble ;
- d'élargir l'application de la servitude de mixité sociale aux zones UAa et UAb du PLU (Ancienne zone UA élargie). Il est donc prévu de porter les exigences à 25% logements locatifs sociaux. Ainsi, toute nouvelle opération ou construction destinée à l'habitat de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter 25% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) afin d'être compatible avec les objectifs de mixité et de diversité de l'habitat.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

L'élargissement de la servitude de mixité sociale aux zones UA et AU multifonctionnelle motive la création d'un plan de zonage spécifique (ajout d'une pièce N°3s) afin de conserver la lisibilité du document graphique du règlement actuel (pièce N°3a). Les exigences en matière de production de logements locatifs sociaux sont précisées dans la pièce écrite du règlement (article 2) de chacune des zones.

- **La modification du zonage,**

Délimitation des secteurs de mixité sociale AVANT MODIFICATION (uniquement en zone 1AU) :



Plan illustrant l'application spatiale de la servitude de mixité sociale dans le PLU en vigueur

Délimitation des secteurs de mixité sociale APRES MODIFICATION (en zone UAa, UAb et 1AU) :



Sont modifiés en conséquence :

- Les documents graphiques du règlement sont mis à jour en conséquence :
 - Pour intégrer un plan de zonage spécifique repérant les terrains concernés par la servitude de mixité sociale (ajout de la pièce N°3s) ;
 - Pour supprimer le repérage des servitudes de mixité sociale s'imposant aux zones 1AU figurant sur le plan 3a puisque cette disposition est dorénavant délimitée sur le plan 3s.
- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier :
 - Les articles 2 des zones UA et 1AU (p.8 et 23).
- Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence :
 - Pour mettre à jour la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour la partie relative à la justification de l'évolution du règlement du PLU par rapport au POS pour les zones UA (p.170).

3/ Rectifier l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage (L151-19 anciennement L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Objet de la modification

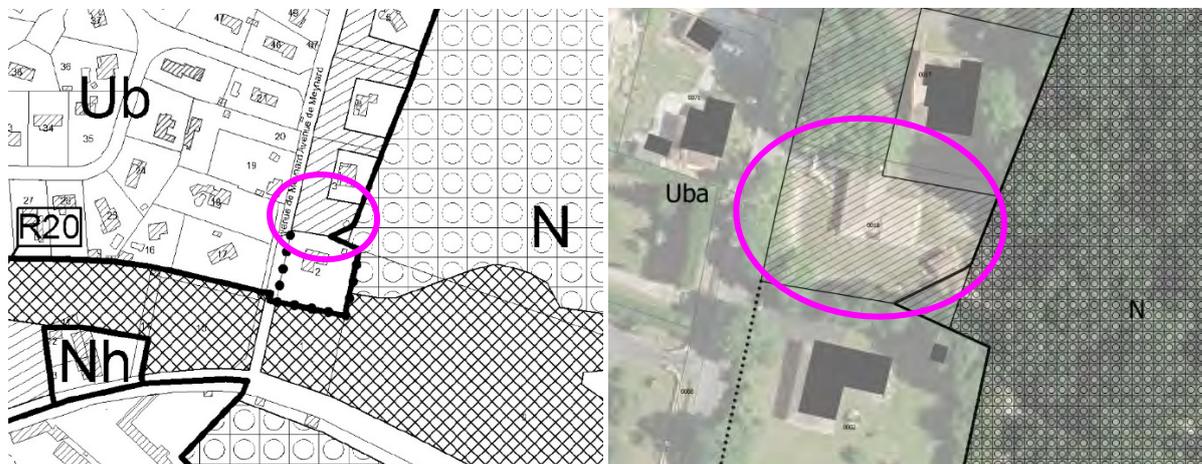
La parcelle AL18 fait l'objet d'une prescription au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) sur les documents graphiques du PLU. Cette parcelle est bâtie et ne présente pas de végétation participant au cadre paysager à préserver hormis le long de l'avenue de Meynard et sur sa limite séparative sud. Il s'agit de rectifier cette erreur matérielle en supprimant le tracé de cette prescription sur l'emprise bâti et son environnement immédiat de la parcelle AL18.

Sont modifiés en conséquence :

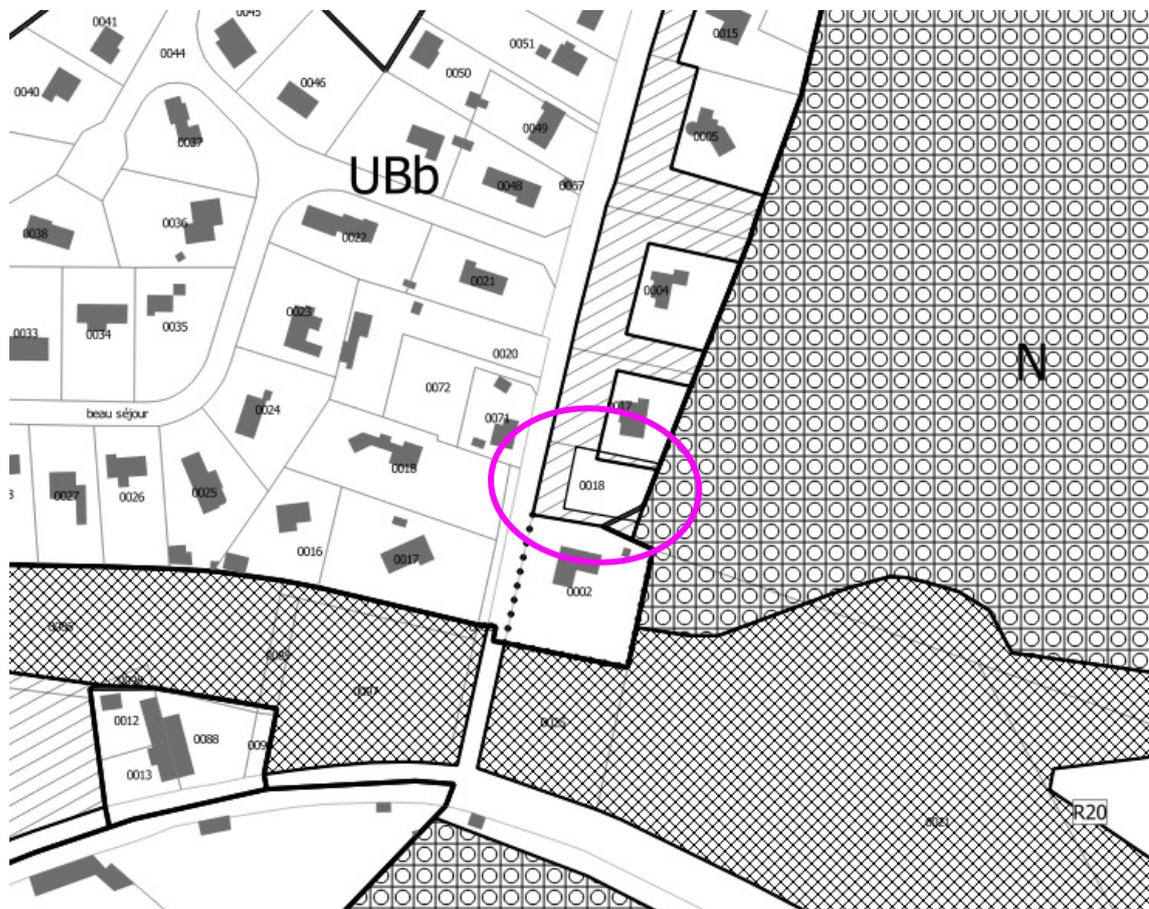
- Les documents graphiques du règlement sont mis à jour en conséquence :
 - Pour intégrer la rectification de l'erreur matérielle sur la parcelle AL18 ;

- La modification du zonage,.

Délimitation de la prescription au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) AVANT MODIFICATION :



Délimitation de la prescription au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) APRES MODIFICATION :



4/ Assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np.

Objet de la modification

L'application de l'article 11 sur les aspects extérieurs pour toutes les zones sauf les zones Uy, 1AUy, Ap et Np lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme engendre de nombreux refus qui sont la conséquence d'une écriture de la règle très précise et d'un choix restrictif de matériaux et composition architecturale pouvant être utilisés. La distorsion entre la capacité d'investissement des pétitionnaires dans leurs constructions et les exigences de ce règlement nécessitent d'assouplir son article 11 afin de tenir compte de cette réalité économique tout en conservant des principes de base garant de la bonne intégration des futures constructions

Les modifications apportées pour les constructions principales à usage d'habitation et annexes :

- Suppression du pourcentage minimum de pente pour toutes les couvertures ;
- Autoriser les débords de toit en pignons dans la limite de 30 cm ;
- Autoriser les toitures à quatre pans sans limitation de hauteur ;
- Ajout d'un nuancier afin de préciser les couleurs des façades ;
- Autoriser tous les types de bardages ;
- Supprimer les règles sur les percements et les types de menuiseries des fenêtres ;
- Assouplir les règles sur les volets des fenêtres ;
- Supprimer les règles sur les portes d'entrée ;
- Supprimer les règles sur les piliers des clôtures d'entrée.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier :*
 - *Les articles 11 des zones UA, UB, 1AU, A, Ah, N, Nh, et NL (p.10-11, 16-17, 25-27, 30-31, 38-39, 46-47, et 50-51).*
- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour rajouter un nuancier en annexe*

5/ Adapter les exigences architecturales de l'article 11 dans les zones Uy et 1AUy afin de tenir compte du projet de déviation de la RD 936

Objet de la modification

L'application de l'article 11 sur les aspects extérieurs pour la zone Uy et 1AUy lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme engendre de nombreux refus qui sont la conséquence d'une écriture de la règle très précise et d'un choix restrictif de matériaux et composition architecturale pouvant être utilisés. La distorsion entre la capacité d'investissement des opérateurs économiques dans leurs constructions et les exigences de ce règlement nécessitent d'assouplir son article 11 afin de tenir compte de cette réalité économique tout en conservant des principes de base garant de la bonne intégration des futures constructions

Les modifications apportées pour les constructions, à destination commerciale, artisanale, d'entrepôt, de bureaux ou d'équipements collectifs, sont les suivantes :

- Suppression du pourcentage minimum de pente pour toutes les couvertures ;
- Suppression des règles sur le type d'enduit à utiliser et les teintes imposées ;
- Ajout d'un coefficient de pleine terre de 15% minimum afin de participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et veiller à conserver une place pour le végétal sur la zone d'activités.

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier :
 - Les articles 11 des zones Uy et 1AUy (p.21 et 34).

6/ Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence

Objet de la modification

Les zones Uy et 1AUy de la Laurence longent la future déviation de la RD 936. La future voie, classée « déviation » sera concernée par l'application de l'article L.111-1-6 (anciennement L 111-1-4) du Code de l'Urbanisme. Afin de déroger au recul de 100 mètres imposé aux constructions nouvelles situées hors des espaces urbanisés, le plan local d'urbanisme fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article suite à une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi, pour l'aménagement de la zone d'activités de la Laurence, la marge de recul des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la future voie a été retenue.

Le PLU fixe à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présentée page 16 de la pièce 2b, les principes d'aménagement de la zone d'activités de la Laurence (zones Uy et 1AUy) qui reposent sur des principes généraux et sur les éléments suivants :

- une voie prolongeant l'allée de Bois Menu. Cette voie, orientée Est-Ouest, favorisera une implantation des constructions avec des façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal ;
- des cheminements doux assurant des liaisons avec le centre-bourg des Bons Enfants, les quartiers d'habitat situés au Sud de la RD 936, le bois de Saint-Raphine et le quartier de Beauséjour ;
- des aménagements paysagers accompagnant les voies et les espaces public, et intégrant la gestion des eaux pluviales ;
- des mesures complémentaires, en application de l'article L.111-1-6 (anciennement L 111-1-4) du Code de l'urbanisme :
- une implantation des constructions en recul d'au moins 35 mètres de l'axe de la future voie ;
- une protection visuelle par des aménagements paysagers dans la marge de recul (espaces à végétaliser sur les documents graphiques).

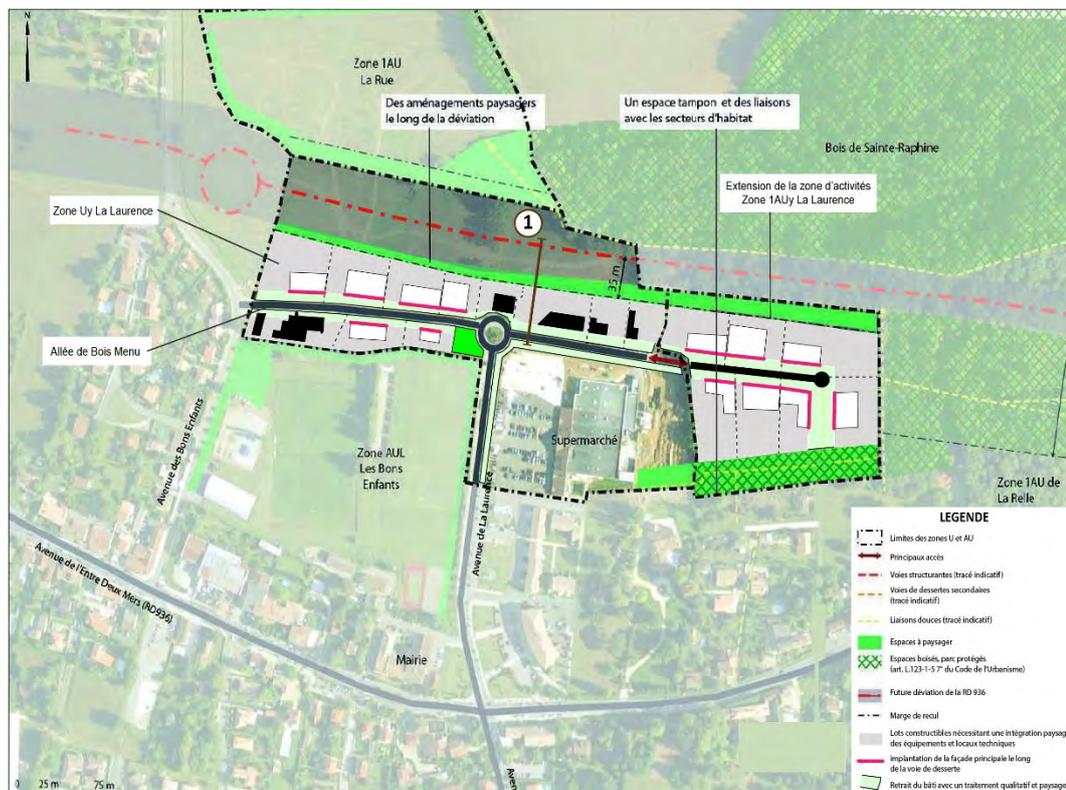
Afin de compléter ces principes d'aménagement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est précisée sur les points suivants :

1. La coupe de principe pour l'aménagement paysager (recherche d'uniformité de traitement sur tout le linéaire, précisions sur l'épaisseur, la hauteur et le choix des essences recommandés ...)
2. La définition d'emprise bâti et d'implantation de la façade principale préférentiels (faible emprise au sol afin de réduire l'imperméabilité des sols, implantation des bâtiments dans leur plus grande largeur suivant un axe Ouest-Est, ...)
3. Le traitement paysager pour les équipements et locaux techniques (aire de stockage, traitement des déchets, citerne) le long de la future RD et de l'allée principale.

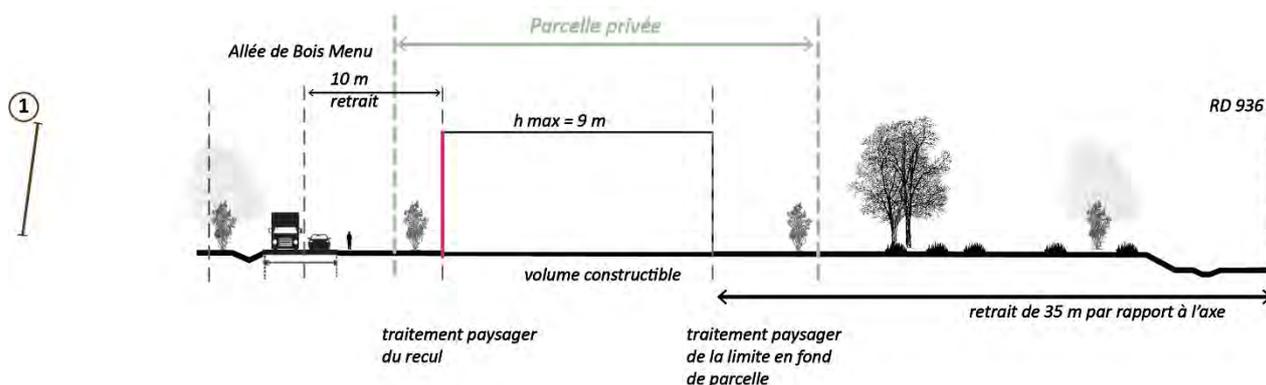
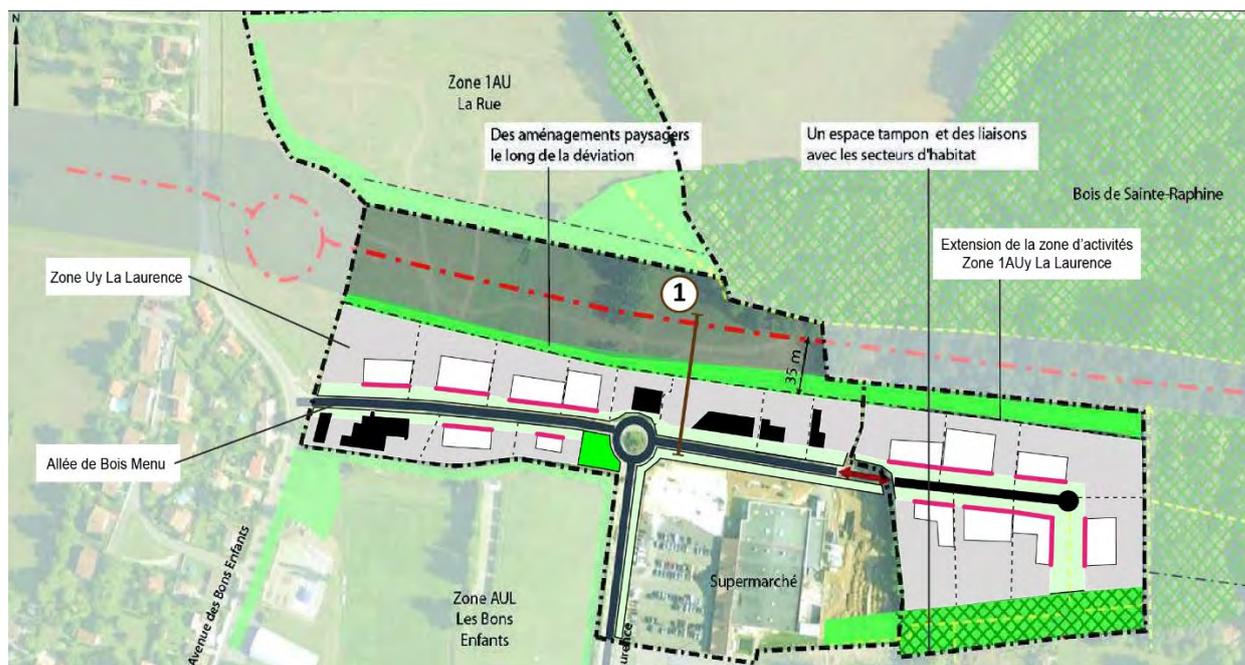
OAP7 : Principes d'aménagement des zones Uy et 1AUy - Zone d'activités de la Laurence – AVANT modification



OAP7 : Principes d'aménagement des zones Uy et 1AUy - Zone d'activités de la Laurence – APRES modification



OAP7 : coupe de principe pour l'aménagement paysager - Zone d'activités de la Laurence – APRES modification



La coupe de principe impose un traitement paysager sur la limite avec l’allée des Bois Menu qui doit être composée à minima d’un geste paysager et d’une intégration qualitative des coffrets techniques. L’arrière de la parcelle doit bénéficier d’un aménagement paysager à minima des clôtures afin de se préserver des nuisances de la future déviation (sonore, pollution et co-visibilité).

Ces principes complémentaires permettent de préciser et spatialiser l’article 13 de la zone Uy et 1AUy sur les espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

L’article 13 est complété afin d’instaurer un coefficient de pleine terre de 15% minimum pour éviter une imperméabilisation totale des parcelles.

L’aménagement de la zone 1AUy sera porté par un ou des aménageurs privés sous la forme de futures opérations d’aménagement d’ensemble. Afin de préciser cet objectif, l’article 1AUy 2 listant les « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions » de la pièce écrite du règlement sera complété par la phrase suivante :

« 2.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition :

- qu'elles portent sur une superficie d'au moins 1 hectare. Toutefois, cette règle de taille minimale d'opération n'est pas applicable lorsque le regroupement des unités foncières encore disponibles dans la zone ne permet plus d'atteindre ce seuil ;

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone à urbaniser plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers (telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation). »

Le principe de maillage de la zone d'activités via la voie privée desservant un quartier d'habitation est remis en cause au profit d'une raquette de retournement afin de limiter les nuisances sonores importantes liées au trafic routier (véhicules Poids Lourds) et d'éviter un programme de travaux important pour renforcer la chaussée de la voie existante. Dans un souci d'économie et de limiter l'impact sur les constructions existantes, le principe d'accessibilité et de circulation au sein de la zone privilégie un accès unique depuis la route du bois menu dont la chaussée est déjà adaptée pour accueillir des poids lourds complété par un principe de retournement.

Sont modifiés en conséquence :

- *L'Orientations d'Aménagement n°7 (pièce N° 2b du dossier de PLU) page 19 est modifiée afin d'intégrer les précisions proposées.*
- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier :*
 - *Les articles 13 des zones Uy et 1AUy (p.21 et 34) et l'article 2 de la zone 1AUy (p 32).*

7/ Rectifier l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1 AU

Objet de la modification

La pièce n°2b du PLU concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation précise à la page 9, les capacités théoriques d'accueil par zones 1AU. Cette capacité est exprimée en nombre de constructions, or l'objectif initial était de préciser le nombre de logements prévisionnel attendu (environ 273 logements).

Tableau précisant la capacité d'accueil des zones 1AU AVANT MODIFICATION :

- Rappel des surfaces et des capacités d'accueil des zones 1AU

Zones	Nom de la zone	Surface totale (ha)	Surface disponible* (ha)	Capacité d'accueil théorique (nb de constructions **)	Nombre minimum de logements locatifs sociaux***
1AU	Bellegarde (OAP2)	7,7	7,7	115	23
	Maison Rouge (OAP3)	4,9	4,9	73	15
	La Relle (OAP4)	1,0	1,0	15	3
	La Rue (OAP5)	3,9	2,9	43	9
	Place de l'église (OAP6)	1,3	1,1	16	3
	Les Bons Enfants (OAP1)	1,3	0,7	10	2
Total zones 1AU		20,1	18,3	273	55

* Surfaces disponibles pour l'accueil des nouvelles constructions à usage d'habitation. Ne sont pas comptabilisés les parcelles bâties (La Relle) et projets en cours (La Rue)

** Estimation sur la base de 670 m² par logement, (parcelle + 25% d'espaces paysagers et voisines)

*** Chaque opération devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux ou devra réserver au moins 700 m² par tranche de 10 lots ou logements afin de permettre la réalisation de ces logements

Tableau précisant la capacité d'accueil des zones 1AU APRES MODIFICATION :

- Rappel des surfaces et des capacités d'accueil des zones 1AU

Zones	Nom de la zone	Surface totale (ha)	Surface disponible* (ha)	Capacité d'accueil théorique (nb de logements **)	Nombre minimum de logements locatifs sociaux***
1AU	Bellegarde (OAP2)	7,7	7,7	115	23
	Maison Rouge (OAP3)	4,9	4,9	73	15
	La Relle (OAP4)	1,0	1,0	15	3
	La Rue (OAP5)	3,9	2,9	43	9
	Place de l'église (OAP6)	1,3	1,1	16	3
	Les Bons Enfants (OAP1)	1,3	0,7	10	2
Total zones 1AU		20,1	18,3	273	55

* Surfaces disponibles pour l'accueil des nouvelles constructions à usage d'habitation. Ne sont pas comptabilisés les parcelles bâties (La Relle) et projets en cours (La Rue)

** Estimation sur la base de 670 m² par logement, (parcelle + 25% d'espaces paysagers et voisines)

*** Chaque opération devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux ou devra réserver au moins 700 m² par tranche de 10 lots ou logements afin de permettre la réalisation de ces logements

Sont modifiés en conséquence :

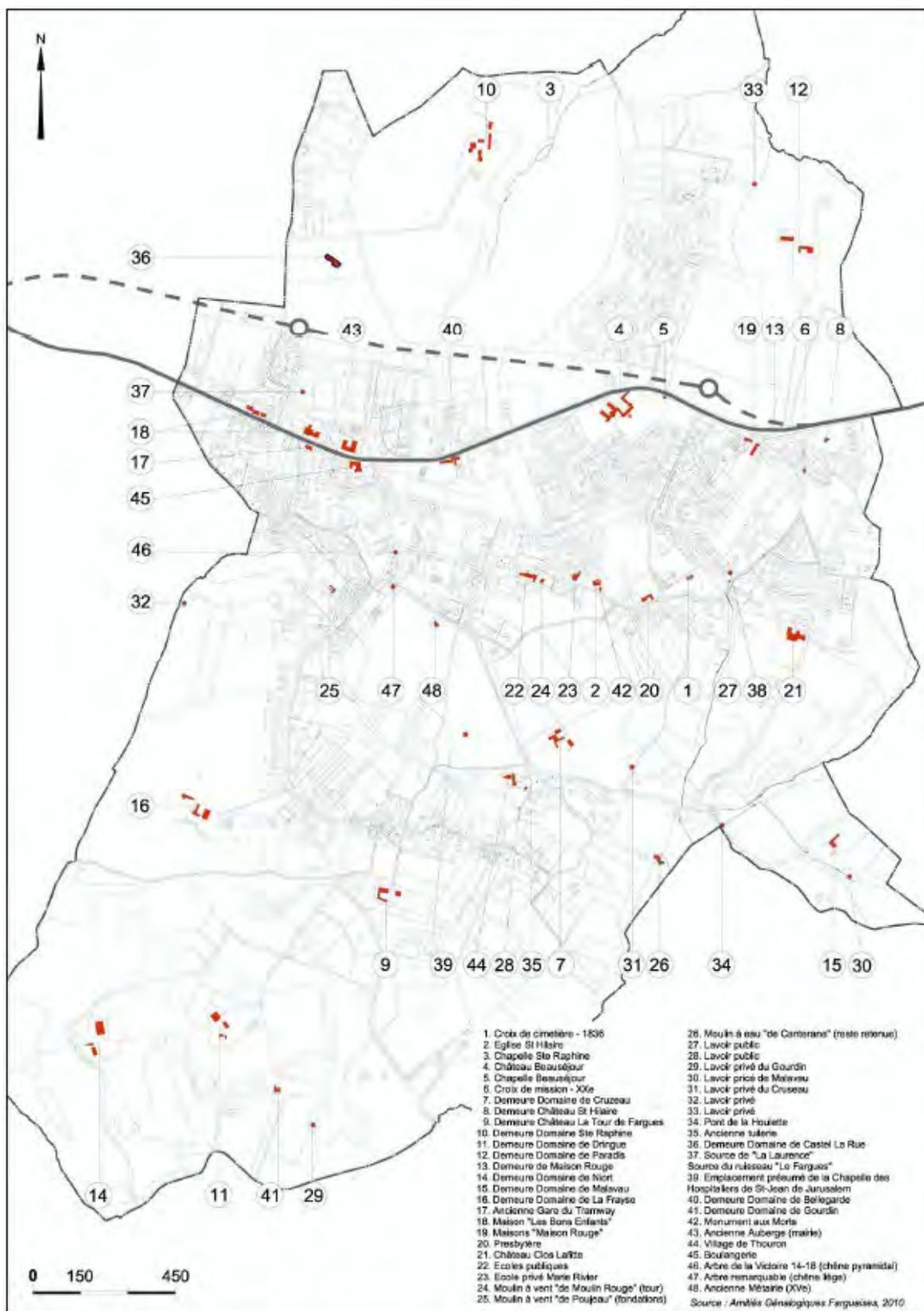
- Les Orientations d'Aménagement (pièce N° 2b du dossier de PLU) concernant le tableau des capacités d'accueil des zones 1AU est modifié (page 9) en remplaçant le terme « constructions » par « logements ».

8/ Mettre en cohérence les pièces du PLU (rapport de présentation et zonage) concernant la prescription protégeant les éléments bâtis (L151-19 anciennement L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Objet de la modification

Le PLU fixe sur certaines parcelles des prescriptions protégeant les éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5 7°). Cette prescription s'appuie sur un inventaire des éléments bâtis à protéger présenté à la page 108 du rapport de présentation. La différence de numérotation entre la carte du rapport de présentation et le zonage ainsi que l'absence de prescription sur le vestige de la chapelle (n° 39) rendent la lisibilité et la justification de cette règle difficiles. Afin de mettre en cohérence la liste des éléments de patrimoine bâti intéressant et le petit patrimoine repérés sur la carte du rapport de présentation et les prescriptions du zonage, la même numérotation est utilisée et une prescription ponctuelle est ajoutée sur le zonage afin de protéger le vestige de la chapelle (N°39).

Eléments de patrimoine bâti intéressant et le petit patrimoine repérés sur la carte du rapport de présentation : 48 éléments (dont 2 sources et 2 arbres remarquables).



PATRIMOINE BÂTI INTERESSANT ET PETIT PATRIMOINE

Eléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5 7°) repérés sur le zonage du PLU AVANT MODIFICATION : 45 éléments (dont 2 sources et 2 arbres remarquables).



Tableau de correspondance de la numérotation entre le rapport de présentation, le zonage du PLU et le zonage du PLU suite à la modification n°1

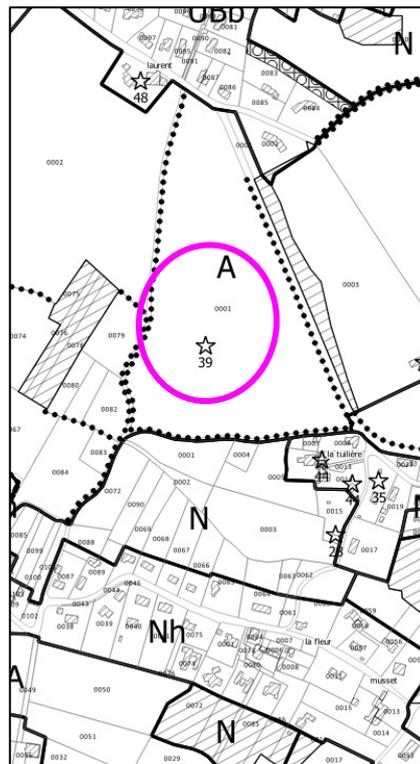
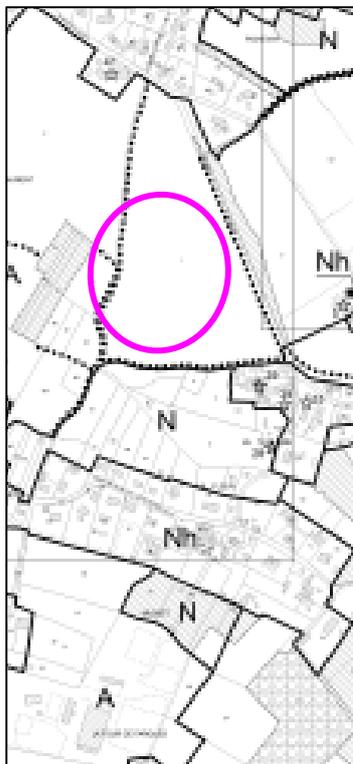
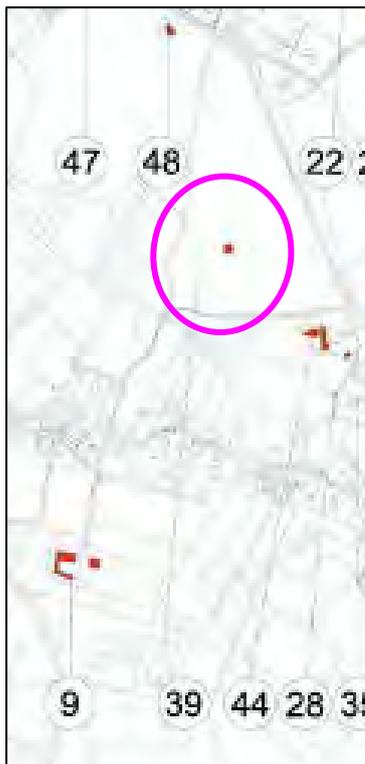
Rapport de présentation		Zonage PLU	Zonage PLU suite M1	
N°	objet	N°	N°	parcelle
1	croix cimetièrè	1	1	AN107
2	église St Hilaire	2	2	AM75
3	Chapelle Ste Raphine	3	3	AH03
4	Château Beausejour			AM11
5	Chapelle Beausejour			AM11
6	Croix	4	6	emprise publique
7	Domaine de Cruzeau	5	7	AO 3 et 7
8	Château St Hilaire	6	8	AN143
9	Château La Tour de Fargues	7	9	AT 54 et 55
10	Domaine Ste Raphine	8	10	AH4
11	Domaine de Dringue	36	11	AV24
12	Domaine de Paradis	10	12	AL24
13	Maison Rouge	11	13	AN155
14	Domaine de Niort	12	14	AV10
15	Domaine de Malavau	13	15	AR13
16	Domaine de La Frayse	14	16	AW1
17	Ancienne gare du tramway	15	17	AB109
18	Maison "Les bons enfants"	16	18	AB 23, 25, 26 et 56
19	Maisons "Maison Rouge"	17	19	AN 48 et 53
20	Presbytère	18	20	AM78
21	Château Clos lafitte	19	21	AP06
22	Ecoles publiques	20	22	AC42
23	Ecole privée Marie Rivier	21	23	AM161
24	Moulin à vent "rouge"	22	24	AC41
25	Moulin à vent "de Poujeau"	23	25	AY31
26	Moulin à eau " de Canterane"	24	26	AS40
27	Lavoir public	25	27	AN81
28	Lavoir public	26	28	AS16
29	Lavoir privée de Gourdin	27	29	AV36
30	Lavoir privée de Malavau	28	30	AR16
31	Lavoir privée du Cruseau	29	31	AO07
32	Lavoir privée	30	32	AY62
33	Lavoir privée	31	33	AI14
34	Pont de la Houlette	32	34	emprise publique
35	Ancienne tuilerie	33	35	AS18
36	Domaine de Castel la Rue	34	36	AD170
37	Source de "La Laurence"	1	37	AB54
38	Source du ruisseau "le Fargues"	2	38	AN81
39	Vestige chapelle		39	AX01
40	Domaine de Bellegarde	35	40	AC28
41	Domaine de Gourdin	9	41	AV36
42	Monuments aux morts	37	42	AM76
43	Mairie	38	43	AB63
44	Village de thouron	39	44	AS 9,10,12 et 14
45	Boulangerie	40	45	AB172
46	Arbre de la Victoire	1	46	AC109
47	Arbre remarquable	2	47	AX112
48	Ancienne Métairie	41	48	AX02

Le PLU AVANT modification ne repère pas le Vestige de la chapelle (n°39). Le Château et la chapelle de Beauséjour (n°4 et 5) sont protégés au titre des Monuments Historiques et de ce fait n'apparaissent pas sur le zonage au titre de l'article 151-19.

Rapport de présentation //

Zonage AVANT modification

// Zonage APRES modification



Absence de cohérence entre le repérage sur la carte du rapport de présentation et la prescription graphique dans le zonage du PLU – n°39 correspondant au vestige d’une chapelle

Sont modifiés en conséquence :

- Les documents graphiques du règlement sont mis à jour en conséquence
- La liste des éléments de paysage identifiés dans l’annexe 8 de la pièce écrite du règlement est mise à jour (p64)

9/Mettre à jour la liste des emplacements réservés repérés sur le document graphique du PLU

Objet de la modification

À la suite de la réalisation des aménagements envisagés ou l'acquisition foncière des parcelles visées, les emplacements réservés suivants sont supprimés du zonage :

- R11 : le chemin est réalisé entre la rue du Clos Lafitte et le chemin du lavoir ;
- R17 : le foncier a été acquis pour réaliser ce cheminement doux ;
- R18 : le stationnement situé avenue de l'entre-deux-mers a été réalisé ;
- R22 : le giratoire au carrefour entre la RD 936 et 115 a été réalisé.

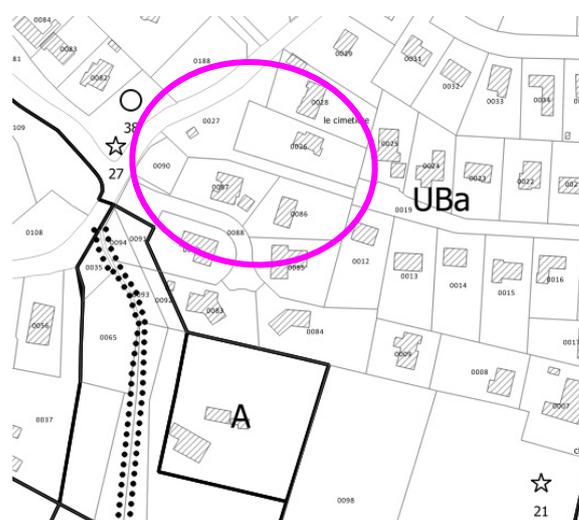
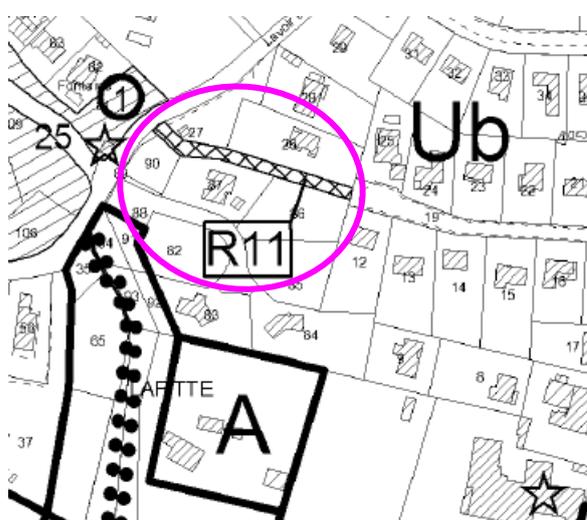
Liste des emplacements réservés AVANT MODIFICATION :

N°	Nature de la réserve	Bénéficiaire	Superficie approximative	Largeur moyenne
R1	Extension des équipements scolaires	Commune	5 678 m ²	
R2	Espace public et stationnement (église)	Commune	1 595 m ²	
R3	Parking, espace public, desserte de la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	1 665 m ²	
R4	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde (laison douce)	Commune	230 m ²	6 m
R5	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	1580 m ²	
R6	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	196 m ²	
R7	Liaison entre la zone à urbaniser des Bons Enfants et la Résidence des Jardins de Fargues	Commune	490 m ²	
R8	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	76 m ²	
R9	Accès à la zone à urbaniser de Maison Rouge	Commune	215 m ²	10 m
R10	Espace public, coulée verte (Poujeau) (6 mètres)	Commune	1 910 m ²	6 m
R11	Liaison douce entre la rue du Clos Lafitte et le chemin du Lavoir	Commune	672 m²	7 m
R12	Cheminement doux (Beauséjour Nord)	Commune	2 497 m ²	5 m
R13	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	341 m ²	10 m
R14	Acquisition du fossé - gestion des eaux pluviales	Commune	336 m ²	6 m
R15	Accès à la zone à urbaniser de Maison Rouge (liaison douce)	Commune	256 m ²	5 m
R16	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	695 m ²	5 m
R17	Cheminement doux	Commune	15 507 m²	
R18	Stationnement (avenue de l'Entre-Deux-Mers)	Commune	648 m²	8 m
R19	Elargissement à 12 mètres de la voie communale n°8, entre la RD 936 et le CR n°1	Commune	633 m ²	1,5 m
R20	Déviations de Fargues Saint Hilaire (RD936) et réalisation des carrefours et bretelles de raccordement avec le réseau viaire existant	Département	133 786 m ²	
R21	Recalibrage avenue des Bons Enfants (RD 115) à 14 mètres au Nord de Fargues Saint Hilaire	Département	1 639 m ²	6 m
R22	Aménagement du carrefour de la RD 936 (avenue de l'Entre-Deux-Mers) et de la RD 115 (avenue de Lignan)	Commune	38 m²	

Liste des emplacements réservés APRES MODIFICATION :

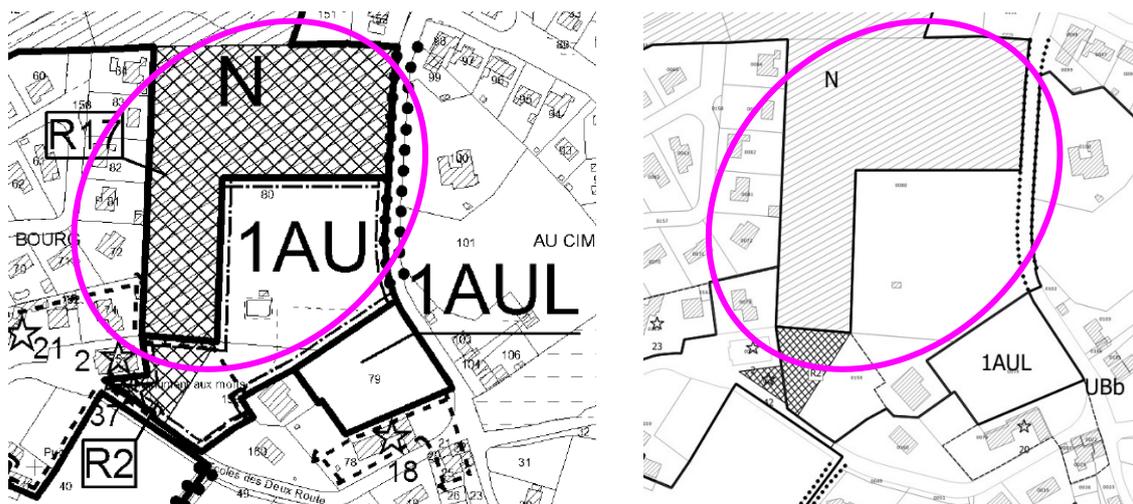
N°	Nature de la réserve	Bénéficiaire	Superficie approximative	Largeur moyenne
R1	Extension des équipements scolaires	Commune	5 678 m ²	
R2	Espace public et stationnement (église)	Commune	1 595 m ²	
R3	Parking, espace public, desserte de la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	1 665 m ²	
R4	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde (liaison douce)	Commune	230 m ²	6 m
R5	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	1580 m ²	
R6	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	196 m ²	
R7	Liaison entre la zone à urbaniser des Bons Enfants et la Résidence des Jardins de Fargues	Commune	490 m ²	
R8	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	76 m ²	
R9	Accès à la zone à urbaniser de Maison Rouge	Commune	215 m ²	10 m
R10	Espace public, coulée verte (Poujeau) (6 mètres)	Commune	1 910 m ²	6 m
R12	Cheminement doux (Beauséjour Nord)	Commune	2 497 m ²	5 m
R13	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	341 m ²	10 m
R14	Acquisition du fossé - gestion des eaux pluviales	Commune	336 m ²	6 m
R15	Accès à la zone à urbaniser de Maison Rouge (liaison douce)	Commune	256 m ²	5 m
R16	Accès à la zone à urbaniser de Bellegarde	Commune	695 m ²	5 m
R19	Elargissement à 12 mètres de la voie communale n°8, entre la RD 936 et le CR n°1	Commune	633 m ²	1,5 m
R20	Déviation de Fargues Saint Hilaire (RD936) et réalisation des carrefours et bretelles de raccordement avec le réseau viarie existant	Département	133 786 m ²	
R21	Recalibrage avenue des Bons Enfants (RD 115) à 14 mètres au Nord de Fargues Saint Hilaire	Département	1 639 m ²	6 m

Emplacement R11 figurant sur le zonage AVANT MODIFICATION :



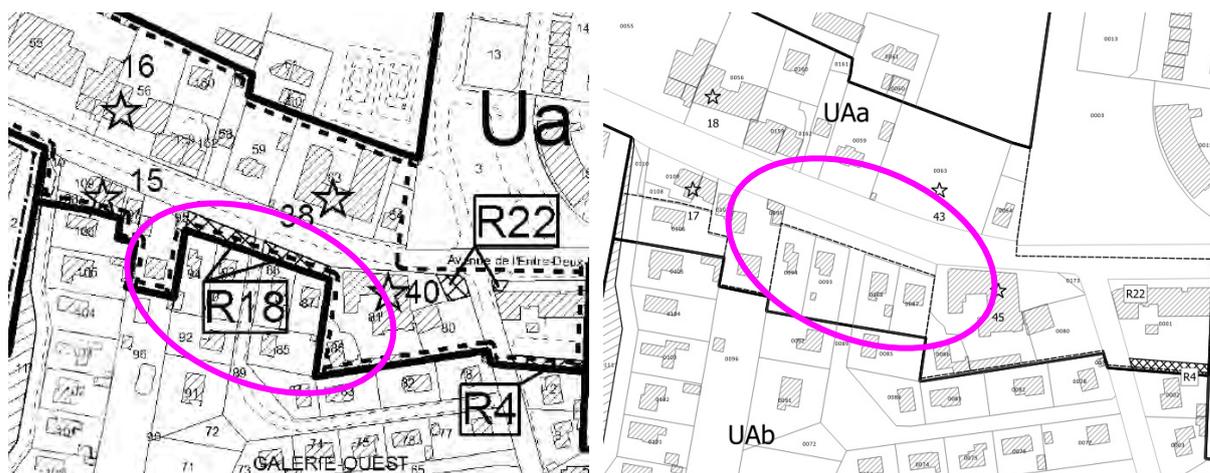
Emplacement R11 supprimé sur le zonage APRES MODIFICATION.

Emplacement R17 figurant sur le zonage AVANT MODIFICATION :



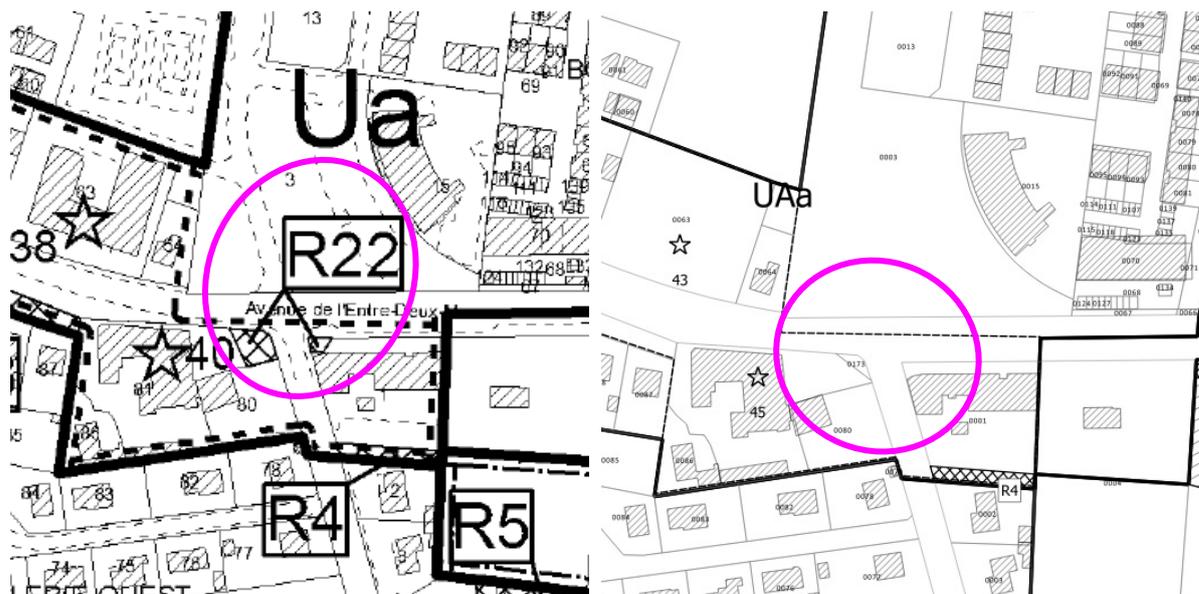
Emplacement R17 supprimé sur le zonage APRES MODIFICATION.

Emplacement R18 figurant sur le zonage AVANT MODIFICATION :



Emplacement R18 supprimé sur le zonage APRES MODIFICATION.

Emplacement R22 figurant sur le zonage AVANT MODIFICATION :



Emplacement R22 supprimé sur le zonage APRES MODIFICATION.

Sont modifiés en conséquence :

- Les documents graphiques du règlement sont mis à jour en conséquence
- Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence :
 - Pour mettre à jour la partie justifiant les emplacements réservés (p.190-191).
 - Pour mettre à jour la partie présentant les incidences et les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement (p.231-232).

