

FORGES

les bains

Réunion publique – 19 novembre 2021

Modification du PLU



- Qu'est-ce qu'une modification du PLU ?
- Procédure et calendrier
- Présentation des points de la modification

Qu'est-ce qu'une modification du PLU ?

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le **20 décembre 2018**.

Que permet une modification du PLU ?

Il s'agit d'une **procédure d'évolution du PLU**, qui permet d'**ajuster le dispositif réglementaire**.

Procédure encadrée par le code de l'urbanisme (L. 153-41 à L. 153-44)

La modification permet par exemple :

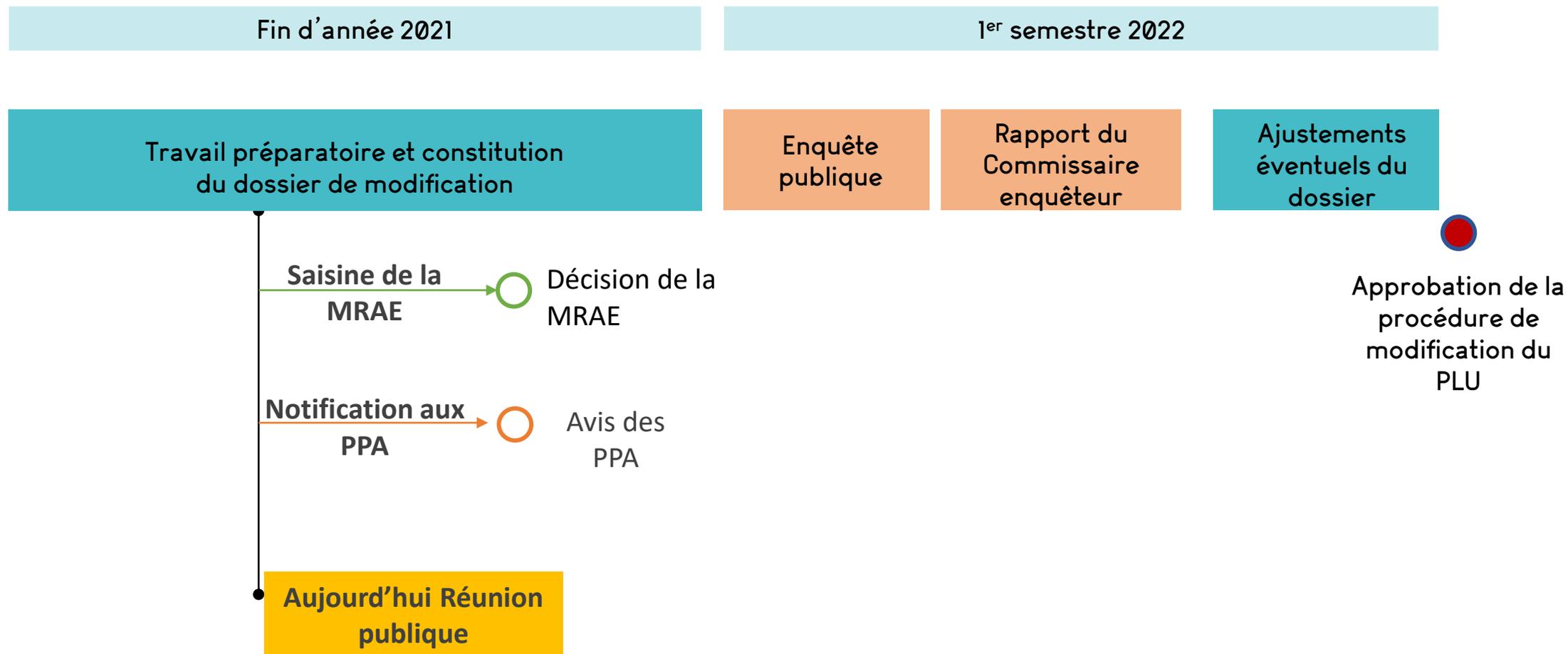
- **D'ajuster le règlement d'une zone** en majorant modérément ou réduisant les possibilités de construire,
- **De mettre en place des outils complémentaires** pour encadrer les évolutions,
- **D'intégrer de nouvelles protections environnementales** ou contre les risques.



La procédure de modification du PLU est possible sous condition de ne pas :

- *Changer les orientations du PADD*
- *Réduire un espace boisé, agricole ou naturel ou des protections de site, paysage, patrimoine*
- *Réduire une protection contre les risques ou induire des risques supplémentaires*

La procédure et le calendrier



Objectifs de la modification du PLU

1. **Maîtriser la densification dans les secteurs résidentiels**
 - Ajuster les règles de gabarit et d'implantation
 - Améliorer les critères de protection de la nature en ville
2. **Renforcer la dimension patrimoniale et environnementale**
 - Assurer une protection adaptée du patrimoine bâti et des grandes propriétés
 - Adapter des dispositions face aux risques d'inondations par ruissellement
3. **Mettre à jour les projets identifiés par le PLU**
 - Hameau d'Ardillières
 - Secteur Plants Babin
4. **Ajustements/mises à jour réglementaire technique**

La modification a pour objectif d'agir sur :

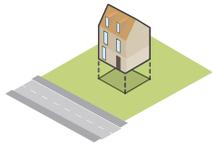


L'implantation des constructions

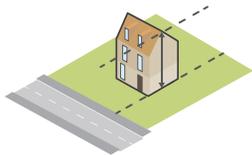
- Par rapport aux limites séparatives
- Par rapport aux autres constructions sur un même terrain



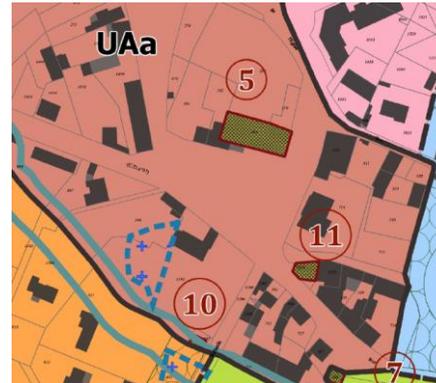
La hauteur des constructions



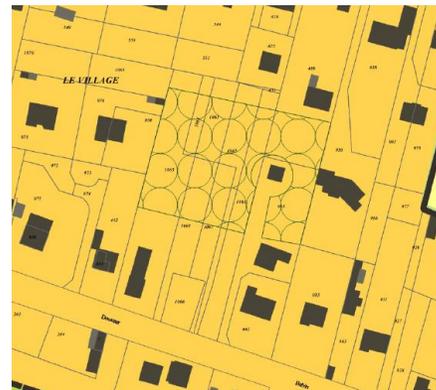
L'emprise au sol des constructions



La part de pleine terre à préserver



L'identification de patrimoine bâti complémentaire



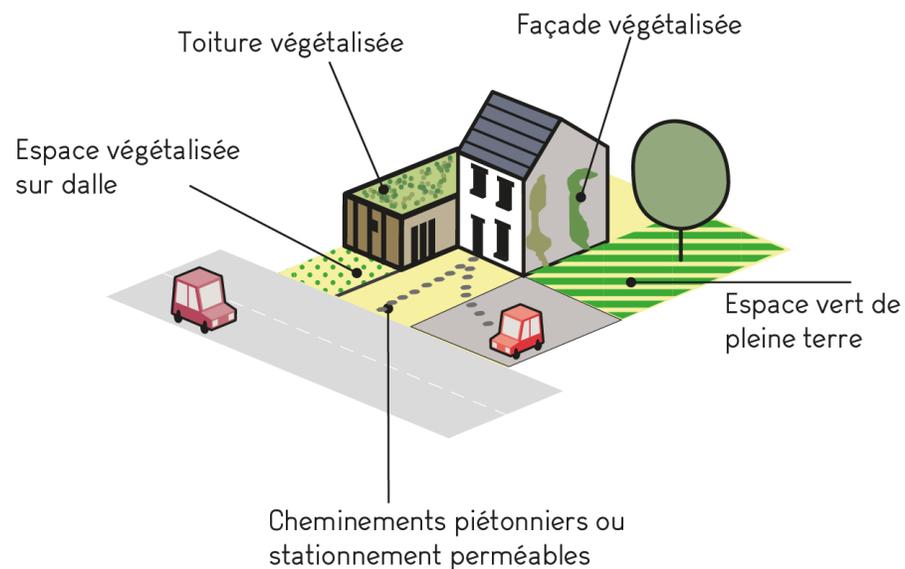
L'identification de cœur d'îlot vert à protéger

1. Maîtrise de la densification de certaines zones

Aujourd'hui

Les espaces libres de toutes constructions doit conserver XX % d'espaces végétalisés.

Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :



→ Ce coefficient de biotope n'incite pas à la préservation de la pleine terre favorable au développement arboré et à l'infiltration des eaux.

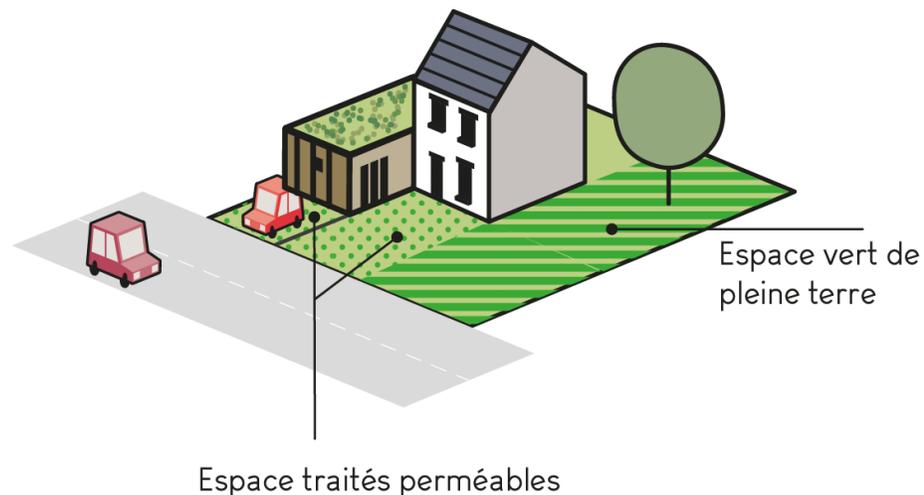
Modification du PLU

Le calcul et la définition d'espace vert de pleine terre sont revus

« Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. [...] ».

Et

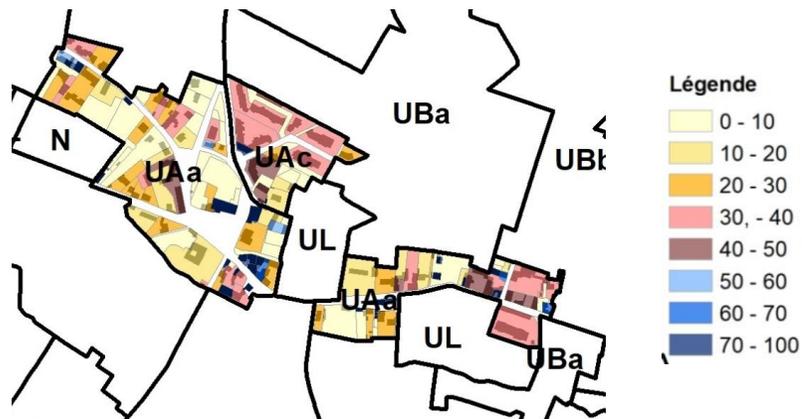
Les espaces libres restants devront être au maximum perméable (allées/ espaces de stationnement).



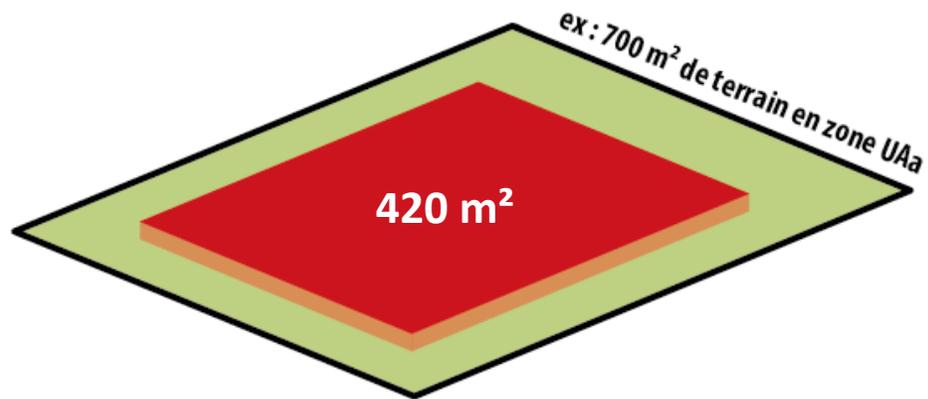
1. Maîtrise de la densification de certaines zones

Aujourd'hui

Zone UAa : Centre ancien du bourg

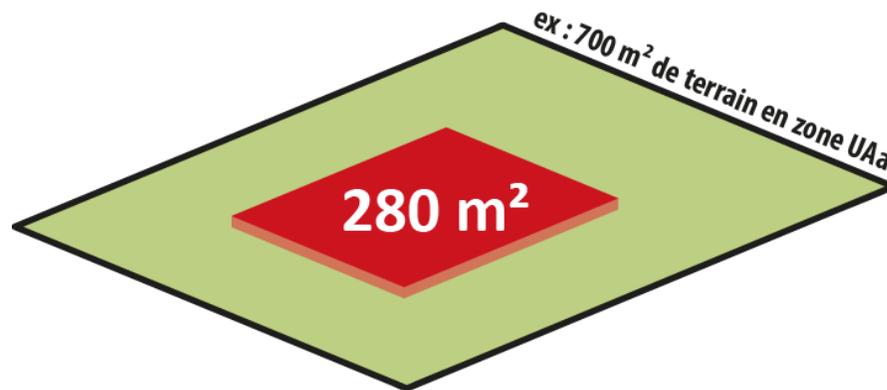
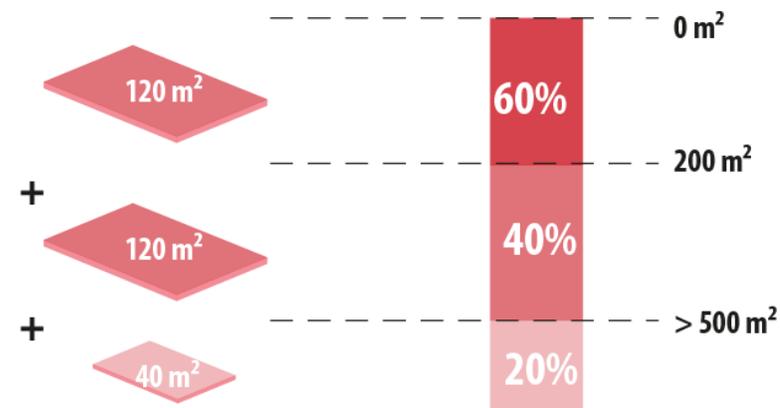


Emprise au sol maximale : **60% maximum**



Modification du PLU

- Légère baisse de l'emprise au sol
- Instauration d'une emprise dégressive sur la zone UAa



1. Maîtrise de la densification de certaines zones

Aujourd'hui

Part d'espaces végétalisés sur les espaces libres restants :

Zone UAa : Centre ancien du bourg

10 % minimum



Zone UAh : centres anciens des hameaux

10% minimum



Zone UAc : habitat collectif

35% d'espaces végétalisés



Modification du PLU

Part d'espaces de pleine terre sur le terrain :

20 % minimum



30% minimum



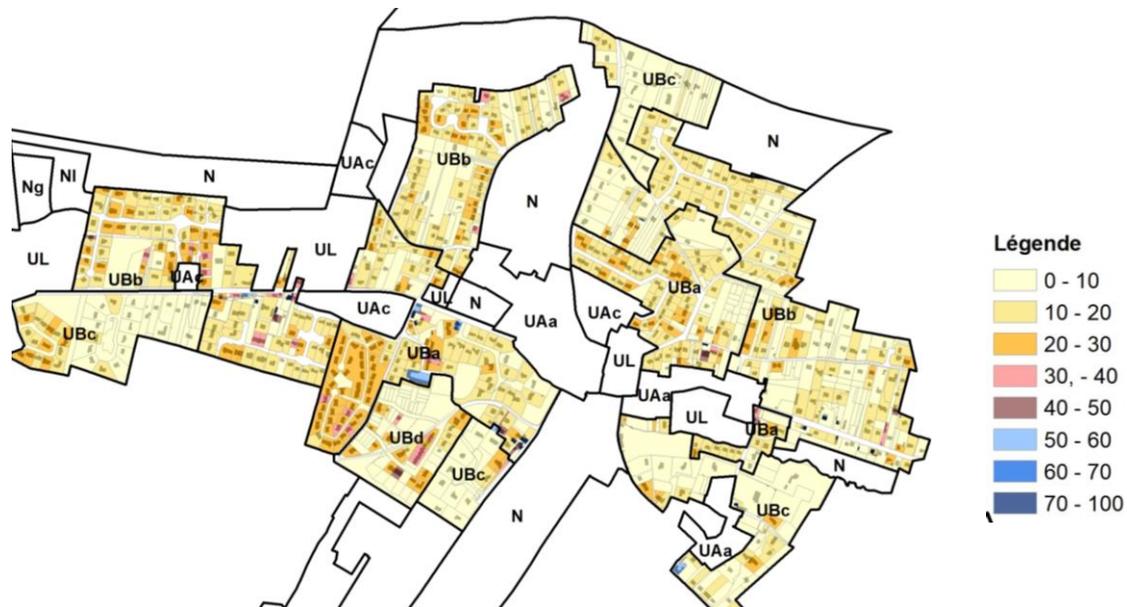
40% minimum d'espace de pleine terre



1. Maîtrise de la densification de certaines zones

Aujourd'hui

Zone UB : zone pavillonnaire

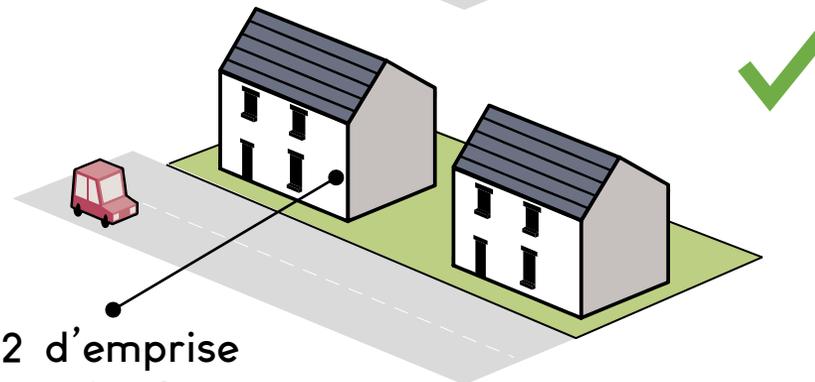
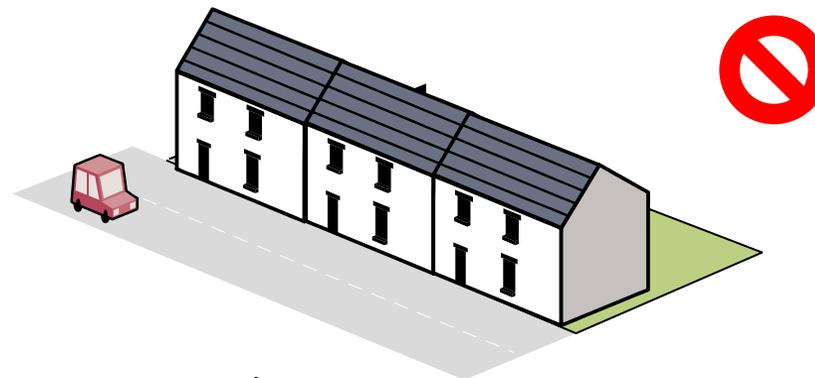


→ L'emprise au sol maximale fixée dans le règlement est cohérente avec le tissu pavillonnaire existant

Modification du PLU

Fixer un seuil de 200 m² d'emprise au sol maximale par bâtiment

Afin de d'éviter des constructions massives déstructurantes et favoriser l'insertion paysagère



200 m² d'emprise au sol maximale

1. Maîtrise de la densification de certaines zones

Aujourd'hui

Modification du PLU

Zone UI : Activité économique

% Emprise au sol maximale : **40% maximum**

% Espaces verts minimum : **pas de règles**



Instauration de **20%** d'espaces verts de pleine terre minimum



Zone UL : Équipement d'intérêt collectif

% Emprise au sol maximale : **pas de règle**



Instauration d'une **emprise au sol de 50% maximale**



% Espaces verts minimum : **pas de règle**



Instauration de **20%** d'espaces verts de pleine terre minimum



1. Maîtrise de la densification de certaines zones

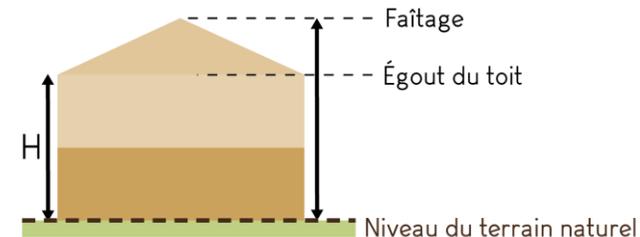
Aujourd'hui



Hauteur maximale des constructions

Zones	Typologie	Hauteur maximum
UAa	Centre ancien du bourg	R+1+C : 11m au faitage
UAh	Centres anciens des hameaux	R+1+C : 10m au faitage
UAc	Habitat collectif	R+2 : 12m au faitage
UBa UBb UBc	Ensembles pavillonnaires du bourg	R+1 : 9m au faitage
UBd	Secteur Pré aux chevaux	R+1+C : 10m au faitage
UBh1 UBh2	Ensembles pavillonnaires des hameaux	R+1 : 9m au faitage
UI	Activités industrielles	10m au faitage ou acrotère
UL	Équipements publics	Non défini

Modification du PLU



Ajout d'une hauteur à l'égout de manière transversale et légère réduction des hauteurs

Réduire la hauteur à l'égout pour les zones UB permet une meilleure intégration des constructions futures aux constructions existantes

UAa : 6,5m à l'égout 10 m au faitage

UAh : 6,5m à l'égout 10 m au faitage

UAc : 12 m

UBa, UBb, UBc : 5m à l'égout et 8 m au faitage

UBd : 10m

UBh1 et UBh2 :

5m à l'égout et 8 m au faitage

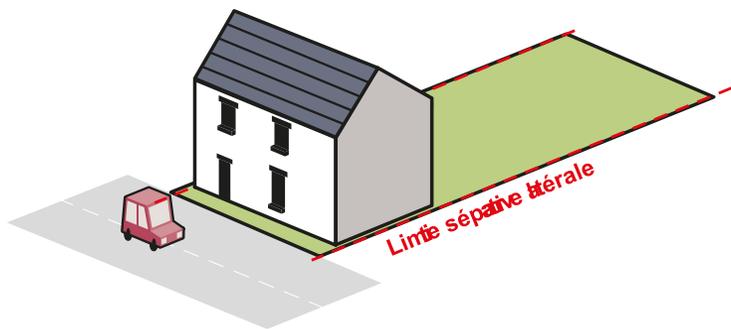
1. Maîtrise de la densification de certaines zones

Aujourd'hui

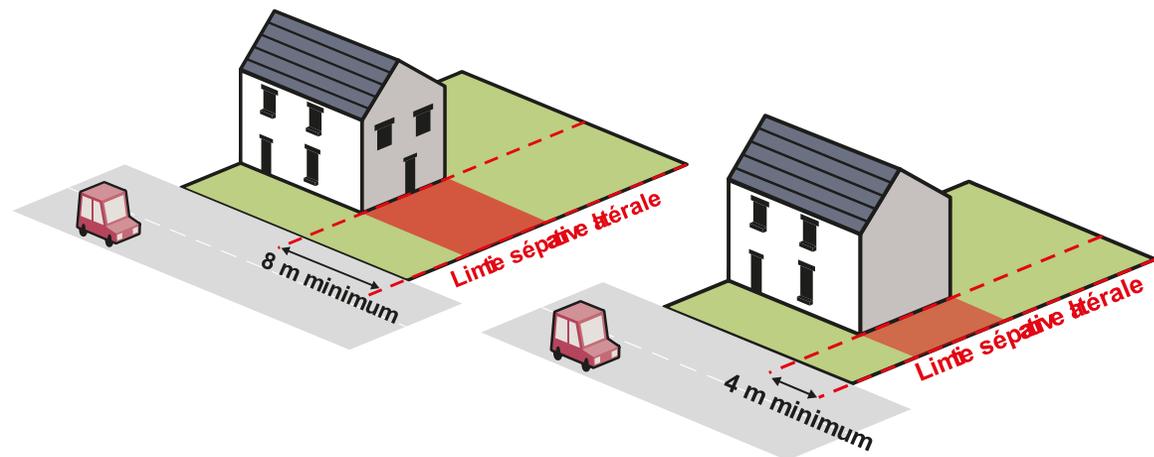
Zone UA : centre bourg

Zone UB : habitat pavillonnaire

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :



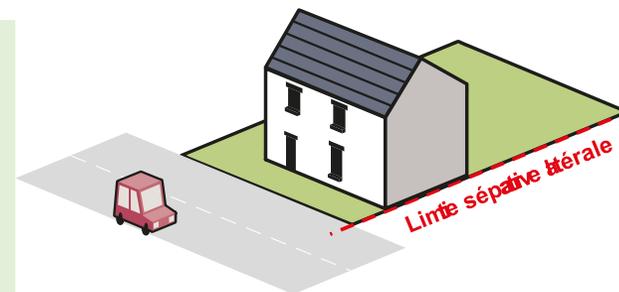
Ou en retrait des limites :



Modification du PLU

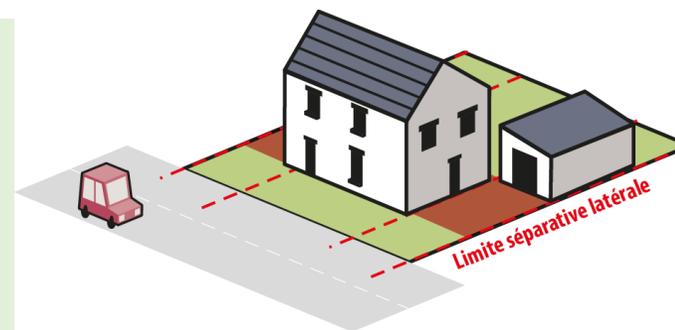
En zone UA, la majorité des constructions existantes sont implantées sur une des limites séparatives et non les deux.

→ L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée

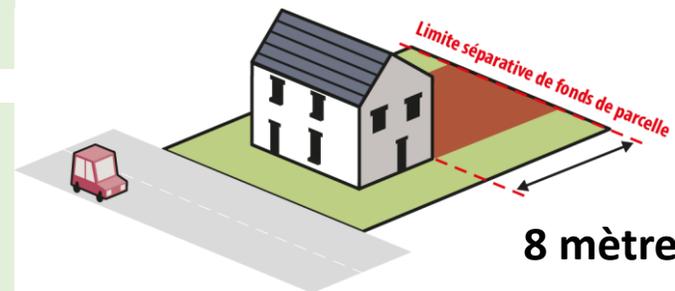


En zone UB, la majorité des constructions existantes sont implantées en retrait des limites séparatives.

→ Imposer un retrait obligatoire depuis les limites séparatives (sauf garages, extensions en rdc...).



Ajout d'un retrait plus important depuis la/les limites de fonds de parcelles afin de protéger les cœurs d'îlots.



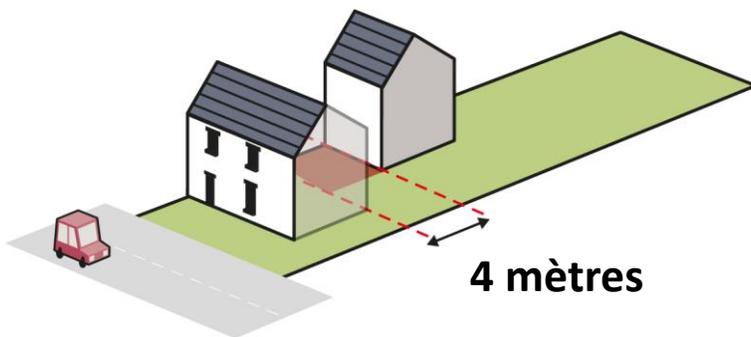
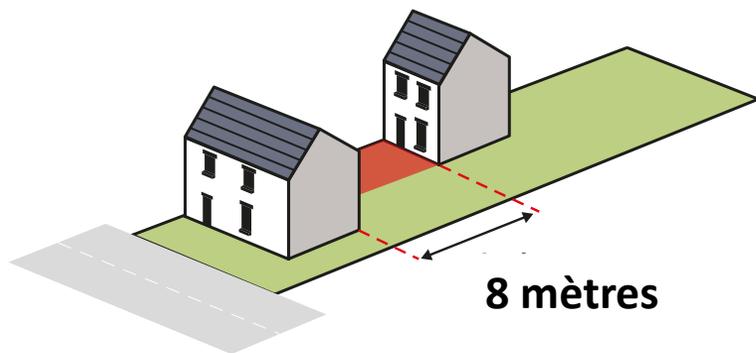
1. Maîtrise de la densification de certaines zones

Aujourd'hui

Zone UA : centre bourg

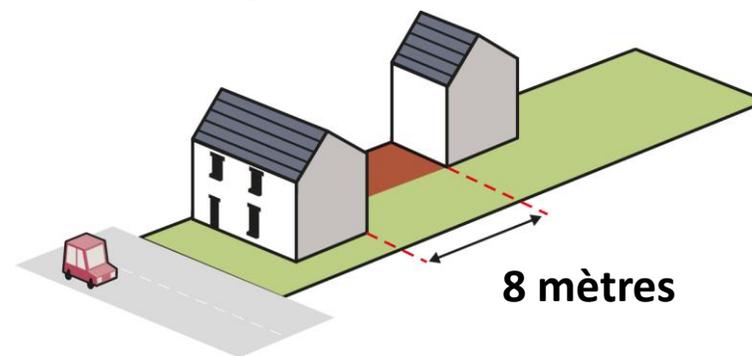
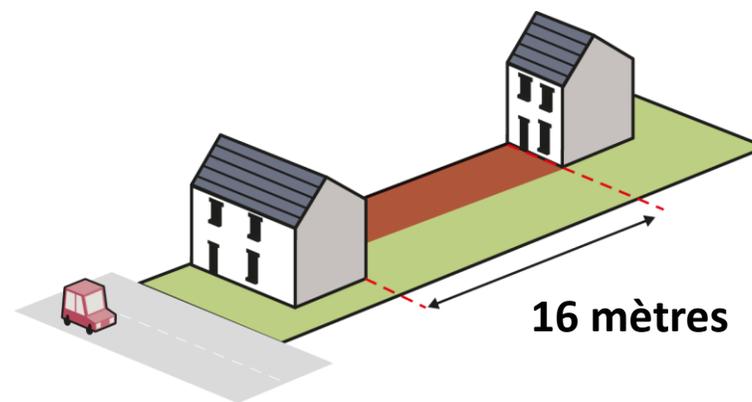
Zone UB : habitat pavillonnaire

Retrait entre deux constructions sur un même terrain :



Modification du PLU

Renforcer le recul en impliquant le double du retrait par rapport aux limites séparatives à savoir :



2. Dimension patrimoniale et environnementale

2. Dimension patrimoniale et environnementale

Modification du PLU

Identification de cœur d'îlots supplémentaire sur le plan de zonage :

EXEMPLE DE CŒURS
D'ÎLOTS À PROTÉGER
AJOUTÉS AU PLAN
DE ZONAGE



Renforcer la protection de ces cœurs d'îlots :

« Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert végétalisé,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes de 20 m maximum (margelles comprises)
- les constructions annexes dans la limite de 20m d'emprise au sol »

2. Dimension patrimoniale et environnementale

Modification du PLU

Identification du patrimoine bâti effectué par le PNR sur le plan de zonage :



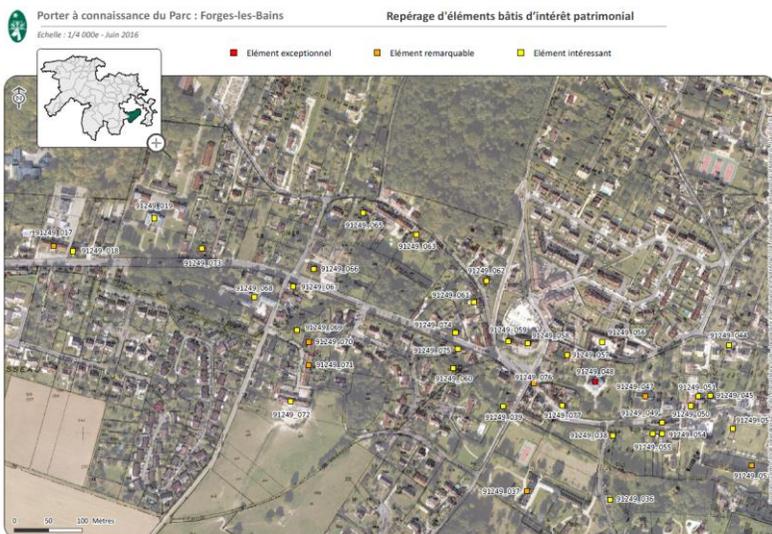
Villa



Ferme



Maison de notable



Renforcer la protection des bâtiments remarquables :

Des fiches prescriptives détaillées des éléments du patrimoine bâti remarquable sont annexées au présent règlement et repérées sur le document graphique

« Les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine. »

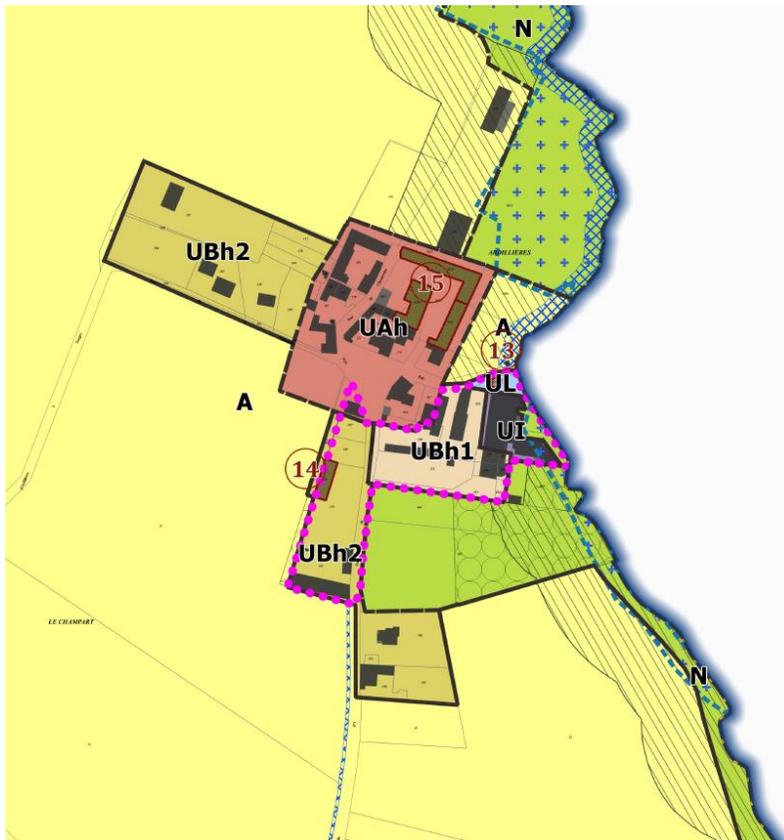
- **Protection des berges** – Élargissement de la marge de retrait à 10 m depuis les rus (et mares) :
 - *Rappel : Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau, un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :*
 - À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce,
 - À au moins 5 mètres des berges de tout autre cours d'eau.
- **Arbres** - Ajout d'une obligation de plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'unité foncière.
- Intégration des nouvelles normes règlementaires du **syndicat de l'Orge** sur **l'assainissement des eaux pluviales et eaux usées**
- **Couleurs** – Un guide des couleurs édité est annexé par le PNR pour assurer une parfaite intégration paysagère des bâtiments

3. Mettre à jour les projets identifiés par le PLU

3. Mettre à jour les projets identifiés par le PLU

- Hameau d'Ardillières

Plan de zonage aujourd'hui



Modification du PLU à effectuer

Sur le lot 2 : Seule la réhabilitation des constructions existantes est possible afin de préserver le parc

Cette orientation est étendue sur la totalité de la parcelle (espace végétalisés et jardins à conforter)

Lot réalisé (rappel)

Les Ardillières

- Site
- Limites du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation
 - Lot à aménager distinctement des autres
- Déplacements / Circulations
- Principe d'accès pour chaque secteur résidentiel (Passeage indicatif)
 - Circulations automobiles confortées
 - Voie d'accès à requalifier (favoriser son élargissement)
 - Principe de parking / stationnement perméable respectant la sensibilité environnementale liée à la proximité boisée et d'une zone humide avérée
- Composition
- Espace privilégié pour la réalisation de logements individuels ou intermédiaires respectant des morphologies imbriquées comparables à celles du centre du hameau
 - Espace privilégié pour de l'habitat individuel
 - Construction à requalifier pour 2 à 3 logements
 - Construction à requalifier pour l'accueil d'activités artisanales et/ou de bureau
 - Espaces publics ou privés et/ou stationnement
 - Frange paysagère à préserver et développer
 - Espace végétalisés et jardins à conforter
 - Espace contigu d'une zone humide dont la fonctionnalité est à préserver
- Préservation patrimoniale
- Constructions patrimoniales à protéger
 - Mur à préserver (hors accès)



3. Mettre à jour les projets identifiés par le PLU

- Secteur « Plants Babin »

OAP aujourd'hui

OAP Plants - Babin

- Site**
- Limites du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation
- Déplacements / Circulations**
- ➡ Accès et sortie privilégiés du site (Pavage induit)
 - ➡ Principe de circulation dans le sens Nord-Sud
 - ➡ Principe de circulation douce traversante
 - P Principe de parking public en entrée de site destiné aux usagers du centre-bourg
- Composition**
- Espace privilégié pour la construction de logements suivant une densité indicative de 25 logements / ha
 - Espace privilégié pour la construction de logements suivant une densité indicative de 20 logements / ha
 - /// Espace à réserver pour l'aménagement d'un trottoir sécurisant les circulations piétonnes
 - Frange paysagère à préserver et développer



COMMUNE DE FORGES-LES-BAINS - PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification du PLU à effectuer

Suppression de l'OAP.

Suppression de l'emplacement réservé ER 17

Protection de la maison remarquable au titre du patrimoine bâti

Ajout du mur en protection de patrimoine bâti

Ajout d'espaces paysagers à protéger.



4. Ajustements/mises à jour réglementaires

- **Accès** - limiter le nombre d'accès sur la voie afin de préserver le paysage urbain, et les murs en pierres.
- **Stationnement**
 - Imposer 2 places non couverte par logement sur la parcelle (ratio par surface de plancher aujourd'hui).
 - Maintenir l'obligation en cas de division foncière et de changement de destination de garage en habitation par exemple.
- **Suppression d'emplacements réservés**