

PLU

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

Longnes

1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE

Plu approuvé le 27 septembre 2017

1^{ère} **modification prescrite le 16 juin 2020**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du

approuvant la 1^{ère}
modification du Plu de la
commune de Longnes

Le maire,
Lionel Beaumer

Date : **29 octobre 2020**

Phase : **Notification et enquête publique**

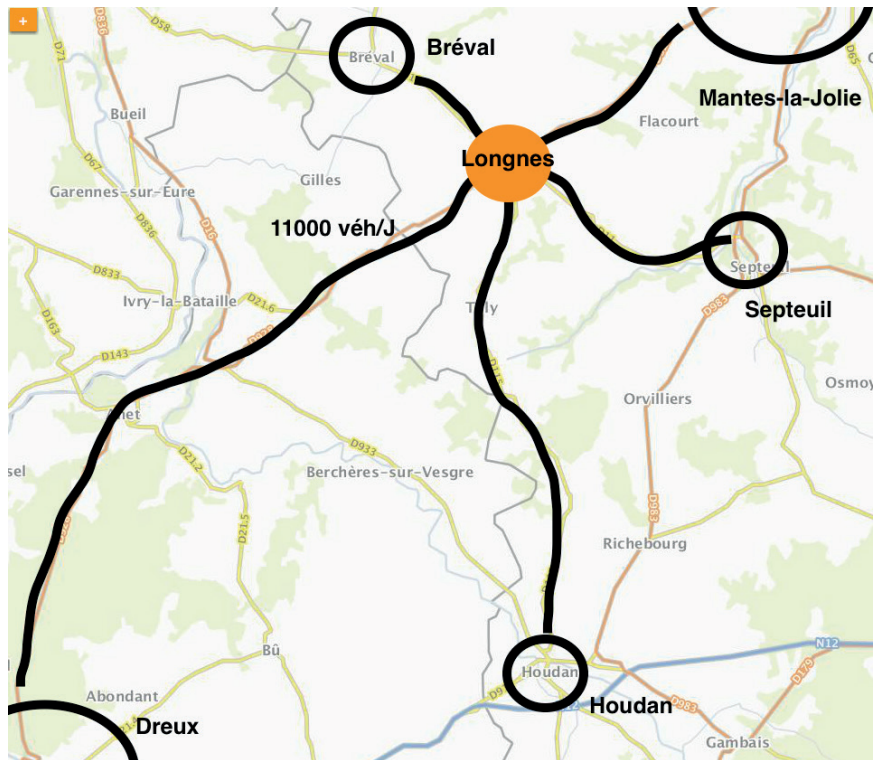
N° de pièce : ■



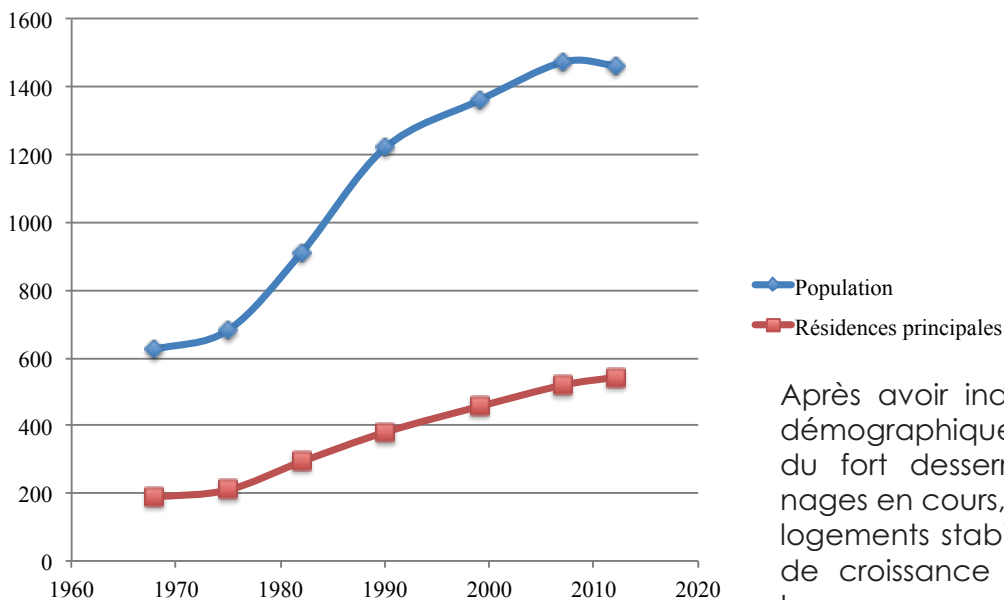
SOMMAIRE

I - Quelques éléments de diagnostic	3
II - Exposé des choix retenus	5
III - Présentation des corrections proposées par la modification et leurs justifications	8
IV - Annexes	20

I - Quelques éléments de diagnostic



Évolution comparée de la démographie et des résidences principales

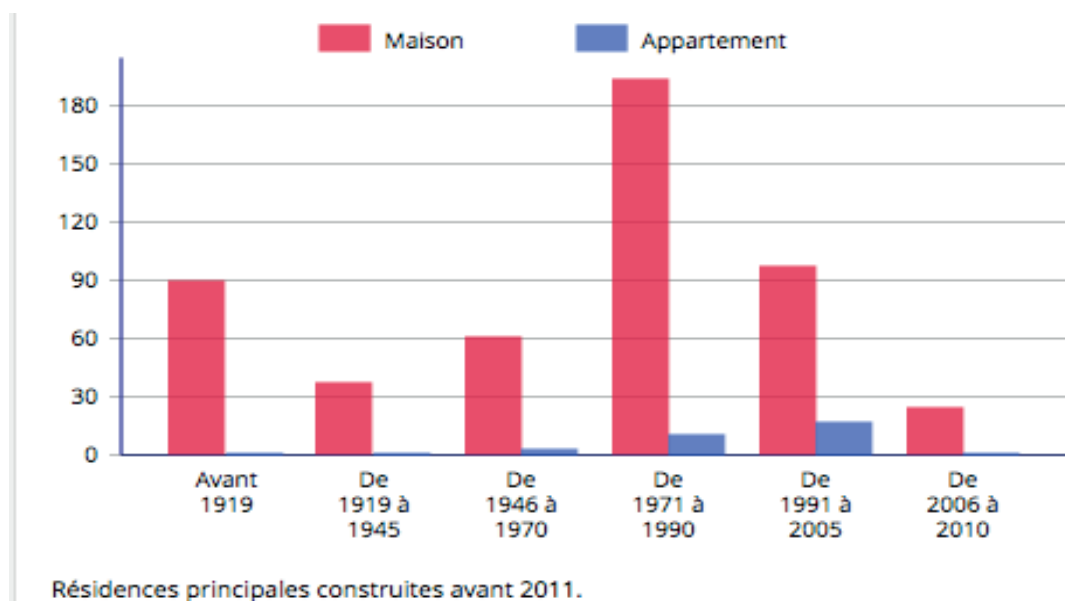


Après avoir induit la croissance démographique, compte tenu du fort desserrement des ménages en cours, la production de logements stabilisée n'induit plus de croissance démographique. La commune entre dans une période de légère décroissance due au desserrement des ménages qu'il faudra compenser. Il faudrait également améliorer le *turn-over* de population.

Taille des résidences principales

	2012	%	2008	%
Ensemble	561	100	544	100
1 pièce	1	0,2	1	0,2
2 pièces	27	4,9	28	5,2
3 pièces	65	11,5	57	10,5
4 pièces	115	20,5	102	18,8
5 pièces ou plus	353	62,9	356	65,4

Les résidences principales de Longnes sont très largement de grands logements. En effet, 83,4% des logements sont composés de 4 pièces ou plus.



Le logement de Longnes en bref :

- Le nombre de logements et le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,9 entre 1968 et 2012
- le taux de vacance de 5,7% témoigne d'un risque de tension du marché
- l'importante production de logements des années 70-80 induit aujourd'hui d'importantes variations de population à stabiliser: desserrement des ménages, vieillissement, tassement de la croissance démographique.

Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois à Longnes pour 100 actifs ayant un emploi résidant à Longnes.

	1999	2008	2013	2017
Commune	25,8	27,4	31	33,7
Yvelines	83,1	85	84,3	83,6

La concentration d'emploi dans la commune augmente depuis 1999, et n'est pas négligeable pour une commune rurale. Il faut soulever la tendance inverse à l'échelle du département illustrée par une légère décroissance de son indicateur de concentration d'emploi depuis 2008.

II - Exposé des choix retenus

Trois ans après l'approbation de son PLU, la commune de Longnes souhaite à travers la présente procédure de modification, adapter son document à une réalité de terrain qui a évolué significativement ces dernières années ; la commune souhaite également ajuster le Plu pour tenir des quelques années de mise à l'épreuve du Plu . Située entre les pôles d'emploi de Dreux et Mantes-la-Jolie et bénéficiant d'un accès rapide aux transports ferroviaires en direction de la capitale, Longnes fait l'objet d'une pression foncière. Dans le Plu actuel, il avait été décidé de commencer par un peu de souplesse pour ensuite renforcer le caractère prescriptif si besoin après quelques années d'application.

Ce temps est venu et l'enjeu de la présente modification consiste notamment à mieux maîtriser le développement urbain afin d'assurer la qualité des aménagements et le respect de l'identité de la commune. Cet objectif se joue à plusieurs échelles :

Sur le plan supracommunal

	Les éléments clés du diagnostic					Perspectives indicatives connues à horizon 2021 (issues du volet foncier du PLH)		Objectifs déclinés par communes		
	Population * en 2013	Soit en %	Logements autorisés entre 2009-2014	Soit en %	Nb de locatifs sociaux existants	Volume de logements	dont locatif social	Objectif global sur 6 ans		En locatif social sur 6 ans
								Objectif global sur 6 ans	En locatif social sur 6 ans	
Houdan	3 423	12%	178	19%	260	393	50	260	Complément densification en diffus : 50	60
Maulette	840	3%	85	9%		68	20	70		20
Orgerus	2 325	8%	96	10%	16	63	0	60		-
Septeuil	2 334	8%	37	4%		112	26	112		26
Les pôles principaux	8 922	31%	396	42%	276	636	96	552		106
Bazainville	1 443	5%	43	4%		15	10	20		10
Condé-sur-Vesgre	1 157	4%	55	6%		45	24	60		24
Dammartin-en-Serve	1 108	4%	96	10%	57	18	0	25		4
Longnes	1 456	5%	30	3%		16	6	20		6
Mondreville	406	1%	12	1%		12	5	12		5
Osmoy	364	1%	7	1%		22	0	26		-
Tacoignières	1 043	4%	9	1%		10	10	36		12
Les communes en dynamiques de projet	6 977	24%	252	26%	57	138	55	199		61

* Population municipale

Synthèse des objectifs communaux de construction au global et en locatif social
Extrait du PLH

e Local de l'Habitat

Le programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays Houdanais n'a encore été approuvé. Cette procédure a été conduite parallèlement à l'élaboration du PLU de Longnes, commune repérée comme *commune en dynamiques de projet*.

Le PLH prévoit sur ce lot de communes la construction de 199 logements sur 6 ans. À Longnes une vingtaine de logements possibles sont comptabilisés. L'objectif du PLH est ainsi de freiner le développement des *communes rurales* et des *communes en dynamiques du projet* au profit des *pôles principaux*. Il faut noter que le PLH repérait à Longnes 80 logements potentiellement constructibles là où le PLU en repérait 125. Si les objectifs du PLH semblent bien en-deçà de la réalité actuelle, la commune souhaite préserver un développement de son bâti maîtrisé. Avec une capacité nominale de 1850 EH et une charge entrante de 2361 EH en 2018, le réseau d'assainissement ne pourra effectivement pas supporter une arrivée massive de nouvelles constructions. La modification du PLU a ainsi pour ambition de corréler les règles d'urbanisme avec la tendance plus modérée du PLH et ainsi ralentir la demande pour une programmation à plus longue échéance.

Sur le plan local

Au niveau local, l'objectif est de mettre en cohérence le document d'urbanisme afin qu'il soit en mesure de gérer cette pression foncière et ainsi préserver l'identité locale. Les volontés communales se sont aujourd'hui affirmées. Longnes souhaite mettre en œuvre des aménagements qualitatifs et programmer dans le temps.

Avec ses commerces de proximité et ses bâtiments traditionnels, Longnes est un bourg rural dont l'identité doit être préservée. La quasi-totalité du bourg est de plus concernée par le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques de l'église Saint-Sébastien. À ce titre, la commune doit préserver l'aspect qualitatif de ses zones urbaines grâce à des aménagements en résonance avec l'environnement existant.

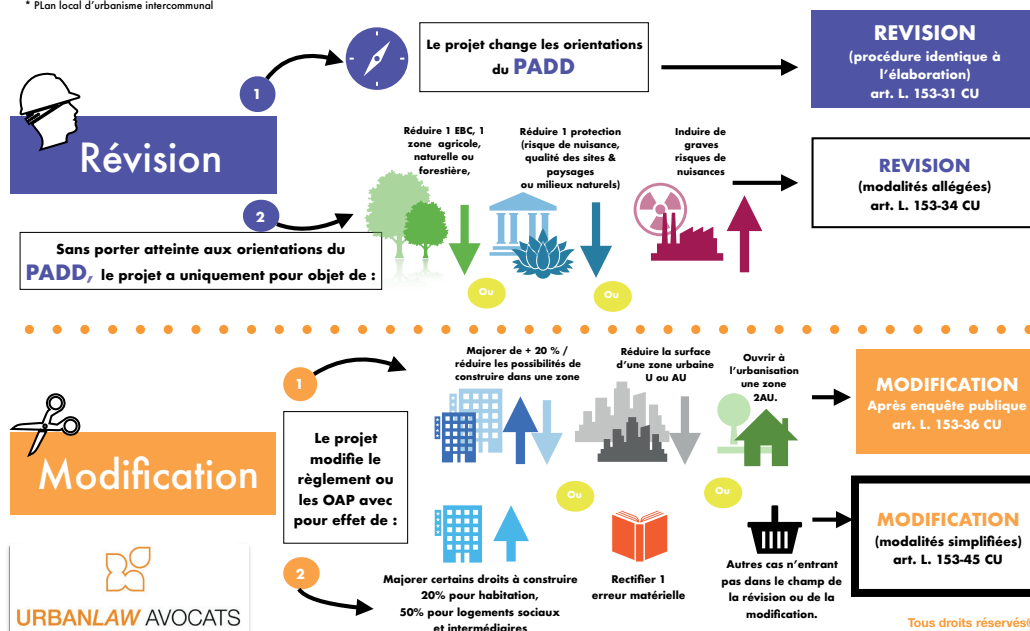
Le calcul du potentiel constructible dans le tissu bâti nécessite une mise à jour et une analyse plus fine : en trois années, de nouvelles potentialités dues notamment à la mutation d'activités économiques sont apparues. Une meilleure connaissance des potentialités bâties, des documents réglementaires plus précis et directifs sont autant d'éléments motivant la commune à réaliser une procédure de modification du PLU.

Pourquoi la procédure de modification ?

L'évolution du document porte sur une modification des prescriptions du règlement, du zonage et des OAP sans porter atteinte aux orientations du Padd. L'objectif est ici de mieux maîtriser voire de réduire les possibilités de construction. La correction du document n'apportera aucune modification aux objectifs démographiques initialement fixés au Padd. Pour rappel, l'un des objectifs centraux est *de préserver l'identité rurale et le cadre de vie* des habitants. La modification viendra conforter cet objectif.

Quelles procédures d'évolution ?

* Plan local d'urbanisme intercommunal



Source : UrbanLaw Avocats

Impact sur l'environnement

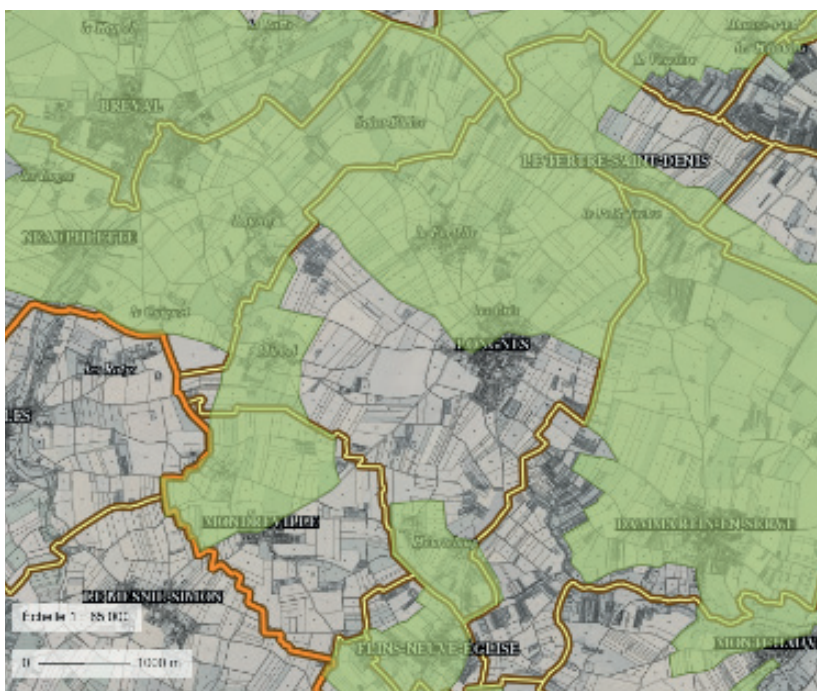
Il est patent que la présente modification du plan local d'urbanisme de Longnes ne peut avoir aucune incidence sur l'environnement au sens large.

L'orientations d'aménagement et de programmation dédiée à la trame verte et bleue encadre l'évolution des secteurs naturels, dans un principe de compatibilité, ne fût-ce que la continuité des trames herbacées et boisées et du corridor le long d'écoulements hydrauliques. Inciter à l'utilisation du vélo ne peut que limiter l'émission de gaz à effet de serre (OAP n°8 Les liaisons douces du centre bourg). Ajuster de façon pondérée des droits à construire ne peut non plus provoquer une atteinte à l'environnement : les constructions nouvelles respecteront la réglementation thermique 2020, limitant encore l'empreinte environnementale d'un logement.

Les évolutions des OAP, de zonage, de même que les évolutions du règlement écrit n'induisent aucun impact aux espaces protégés les plus proches que sont :

- Site Natura 2000 Directive Oiseaux n° FR1112012 BOUCLES DE MOISSON, DE GUERNES ET DE ROSNY : **3,3 km**
- Site Nature 2000 Directive Habitats n° FR2300128 VALLÉE DE L'EURE : **7 km**
- Zones d'importance pour la conservation des oiseaux, zone IF01 BOUCLE DE MOISSON : **7 km**
- ZNIEF de type I n° 110020390 MARES DE LA CROIX AU SORT : **700 mètres**

Aucun de ces milieux, aucune des espèces protégées ne sont peu ou prou touchés par la modification qui n'induit pas d'extension d'urbanisation pour du logement, car cette modification permet une intensification mesurée de l'habitat existant.



Une partie des ZNIEF de type II n° 110030072 (Plateau de Longnes) et n° 110030075 (Plateau du grand mantois et vallée de sausseron) empiètent sur le territoire communal des Longnes ; la modification du plan local d'urbanisme, contenue dans le tissu bâti existant, n'apporte aucun impact supplémentaire sur cet espace protégé.

On le voit, la 1^{ère} modification n'impacte pas ces espaces en permettant une meilleure utilisation à la fois du foncier déjà bâti, en préservant les fonds de jardin et les coeur d'îlot et incitant à la mobilité douce.

III - Présentation des corrections proposées par la modification et leurs justifications

La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, approuvé le 27 septembre 2017. Elle ne réduit ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance. De plus la modification respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

1/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

Les ajustements du rapport de présentation concernent essentiellement la quatrième partie « hypothèses et objectifs d'aménagement » dont la mission est de justifier les choix retenus sur le territoire. Cette partie est mise à jour afin d'intégrer les évolutions conséquentes à la présente procédure de modification. Ces évolutions sont simplement rappelées ici et leurs justifications seront détaillées dans les pages suivantes et leurs parties correspondantes (OAP/règlement/zonage).

Mise à jour des dents creuses (p.66,67, 68 et 69)

Les dents-creuses ont été réévaluées sur l'ensemble du territoire communale. Certaines ont été bâties depuis l'approbation du PLU en 2017, d'autres sont aujourd'hui vouées à faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Le plan des dents-creuses ainsi que le tableau de calculs des logements possibles ont été précisés. L'objectif était de distinguer les dents creuses pures et dures des secteurs objet d'une OAP. Quoi qu'il soit, la collectivité dispose d'assez de potentialités au sein de son tissu bâti pour ne pas avoir recours à une urbanisation en extension.

Justifications des OAP (p72-73)

Les OAP ont été renumérotées et réorganisées afin de produire un document cohérent suite à la création d'OAP sectorielles et thématiques. Les OAP créés sont justifiées au rapport et au présent document dans la partie «4/ Les ajustements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation».

Les limitations administratives apportées à l'utilisation des sols (p.74-75)

Le découpage du territoire intègre à présent les zones Uj et 1AU
Les emplacements réservés sont ajoutés et justifiés

Repérage des éléments architecturaux et paysagers (p.77)

le PLU actuel ne prévoyait pas de repérage au titre de la loi paysage (articles L. 151-19 et L.151-23) des éléments les plus remarquables. La commune possède pourtant de nombreux éléments bâtis comme naturels dont la préservation est aujourd'hui incontournable pour peu que l'on veuille réellement préserver l'environnement de Longnes.

Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols (p.78-83)

Cette partie justifie les choix retenus en matière de règles appliquées à chaque zone. La justification du règlement ci-après précisent les évolutions du document en détail.

2/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les corrections du règlement écrit visent notamment à assurer une évolution qualitative et maîtrisée du bâti futur et de l'évolution des constructions existantes, à autoriser une meilleure exploitation d'un volume bâti, à préserver les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (gradient de densité). Ces évolutions concernent principalement les constructions à destination d'habitation et les secteurs où ces constructions sont majoritaires (Ua, Ub et Uc).

Les dispositions générales : Écrémage et mise à jour des règles communes à toutes les zones du PLU

JUSTIFICATION

Les articles R.111-3 et suivants ont été supprimés pour garantir la sécurité juridique du document. En effet, certaines des dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) n'ont pas à s'appliquer

L'article R151-21 concernant les lotissements et autres opération est exprimé dans chaque zone.

Les articles L151-23 ont été ajoutés suite au repérage de nouveaux éléments paysagers

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : loi sur l'accessibilité, il est imprudent de fossiliser ces règles qui évoluent par ailleurs.

Ajout des zones Uj et 1AU : deux nouvelles zones ont été ajoutées au règlement graphique et traduites au règlement écrit.

JUSTIFICATION

Concernant la zone Uj (secteur de jardins) : le PADD rappelle l'objectif de « *favoriser la biodiversité et les poumons verts dans les secteurs bâtis, il s'agit notamment des cœurs d'îlots (ensemble de fonds de jardin) qui participent à l'organisation traditionnelle des secteurs bâtis et qui offrent des espaces favorables à la biodiversité* ». Cet objectif est central pour la commune qui souhaite préserver son cadre rural qualitatif face une pression foncière grandissante. Les zones Uj ont été appliquées sur les fonds de jardin les plus remarquables ou en frange du tissu bâti.

Concernant la zone 1AU (secteur d'urbanisation future : l'objectif de créer une zone à urbaniser est double à Longnes. Il s'agit d'une part de réguler et phaser les projets immobiliers notamment vis-à-vis de l'insuffisance des réseaux et d'autre part proposer des projets d'aménagement d'ensemble qualitatifs encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs à forts enjeux.

Modification de l'article 2 (Ua, Ub et Uc) : est complété dans les toutes les zones citées par l'ajout des termes «travaux, installations et aménagements», extensions

«mesurées».

JUSTIFICATION

Ces compléments formels visent uniquement à rendre la règle plus précise afin d'anticiper toutes les possibilités d'aménagement.

L'article A2 est précisé, la mention «d'un point extérieur de l'un des bâtiments»

Il s'agit également d'un complément formel précisant plus exactement à quel endroit du bâtiment il faut se référer pour calculer la règle.

Modification de l'article 3 (Uc): en zone Uc, le nombre d'accès est limité et la largeur des voies est augmentée.

JUSTIFICATION

La zone Uc est celle vouée à pouvoir accueillir les aménagements les plus conséquents. C'est pourquoi la règle est durcie dans cette zone. Il s'agit d'anticiper une augmentation de trafic en créant des voies d'accès conséquentes tout en garantissant la visibilité et la sécurité routière.

Modification de l'article 4 (toutes les zones): le débit de rejet d'eau pluvial est précisé dans l'ensemble des zones.

JUSTIFICATION

Ce complément traduit l'attention qu'apporte la collectivité à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. Il s'agit de prendre en compte les prérogatives régionales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Modification de l'article 6 (Ua, Ub et Uc): La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est précisée.

JUSTIFICATION

En zone Ua et Uah: en Ua est ajoutée la possibilité d'un recul. Il s'agit d'assouplir la règle en proposant une troisième hypothèse d'implantation aux porteurs de projet. Cette dernière possibilité respecte le caractère urbain du bourg tout en permettant l'aménagement de stationnement en façade de la construction voire d'y établir un jardinet renforçant le caractère verdoyant et rural du bourg.

En Uah, le recul demandé est augmenté. En effet, il s'agit de favoriser l'implantation à l'alignement à l'image des bourgs ruraux anciens. Le cas échéant, ce recul permet de laisser place à la création de stationnement, d'accès et d'une bande verte voire une meilleure exposition au soleil.

En zones Ub et Uc: le recul exigé par rapport à l'alignement est augmenté. Les secteurs Ub comme Uc se caractérisent par un tissu pavillonnaire récent dont l'implantation est quasi systématiquement en recul par rapport à l'alignement. L'augmentation du recul exigé par rapport à l'alignement correspond au recul des habitations existantes, rarement inférieur à quelque 8 mètres. Il s'agit donc d'adapter la règle à la réalité du terrain afin de maintenir la cohérence du tissu bâti et du paysage dans cette zone.

En zones Ua, Ub et Uc: la règle d'implantation dans une bande définie s'applique désormais à l'ensemble des zones citées. Cette règle est garante de la préservation des cœurs d'îlot et des fonds de jardin. Elle participe au maintien de la biodiversité, du cadre de vie et de la cohérence paysagère des secteurs bâtis.

Modification de l'article 7 (Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, Uz)

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est précisée.

JUSTIFICATION

En zone Ua : en Ua la distance du retrait est précisée et augmentée suivant les cas. Désormais :

- en Ua : l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être égale ou supérieure à la distance initiale pour les murs aveugles et est augmentée en cas de murs comportant des baies ;
- en Uah : l'implantation par rapport aux limites séparatives est un peu plus importante même en cas de murs aveugles et augmentée plus sensiblement dans le cas de murs comportant des baies ;

En zone Ub : il n'est plus possible d'implanter les constructions en limites séparatives et les retraits sont minimaux sont imposés, moindres en cas de murs aveugles et plus conséquents en cas de murs comportant des baies.

En zone Uc : les retraits minimaux sont augmentés, moindres en cas de murs aveugles et plus conséquents en cas de murs comportant des baies.

Sur l'ensemble de ces zones, les corrections découlent de constats réguliers que l'implantation en limites séparatives a engendré des difficultés d'adaptation aux niveaux des parcelles voisines, difficultés dues à la différence d'altimétrie entre parcelles, difficultés par rapport à la préservation de portions de parcelles arborées, difficultés de préservation de l'intimité, difficultés liées à la perte d'ensoleillement limitant ainsi le recours à l'énergie solaire : il est donc proposé d'augmenter de façon raisonnable les distances de retrait, tout en sachant que l'assouplissement donné en cas d'évolution du bâti est maintenu.

Sur l'ensemble des zones : la mention «menant à une voie de desserte» a été ajoutée afin de définir explicitement les limites concernées par la présente règle. Cette correction n'entraîne pas de modification de la règle en tant que telle.

Modification de l'article 8 (Ua, Ub et Uc) : une règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété a été ajoutée.

JUSTIFICATION

Sur l'ensemble des zones (Ua, Ub et Uc) : une implantation à 12 m minimum entre deux constructions est demandée avec des exceptions pour les constructions présentant une faible emprise. Cette règle a été ajoutée afin d'enrayer des divisions induisant une trop grande proximité de constructions principales. Une fois encore, cette évolution du règlement est motivée par la réalité de terrain, cette correction permettant la préservation de portions de parcelles arborées, induisant une meilleure de préservation de l'intimité, évitant les pertes d'ensoleillement facilitant ainsi le recours à l'énergie solaire. Ces corrections sont garanties du maintien du cadre de vie qualitatif de Longnes.

Modification de l'article 9 (Ua, Ub et Uc) : les emprises au sol des constructions sont revues à la baisse de manière générale.

JUSTIFICATION

En zone Uah ; l'emprise au sol des constructions est diminuée très sensiblement dans ce gros hameau ;

En zone Ub : l'emprise au sol des constructions est diminuée sensiblement ;

En zone Uc : l'emprise au sol des constructions est diminuée.

Cette évolution traduit le soin constant qu'apporte la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est notamment reconnu par l'existence de servitudes comme protection de monuments historiques. Le but est une fois encore de préserver les jardins, les espaces de respiration ou encore la

trame arborée de la commune. La qualité et le cadre de vie sont ainsi mis en avant.

Modification de l'article 10 (Ua, Ub et Uc) : Les hauteurs maximales de constructions ont été précisées.

JUSTIFICATION

Sur l'ensemble des zones (Ua, Ub et Uc) : les hauteurs des constructions ne sont plus exprimées en unité de mesure mais en nombre de niveaux avec une hauteur maximale. En secteur Ub et Uc, ces hauteurs ont été abaissées. L'expression en nombre de niveaux permet de faciliter la formalisation des projets pour les porteurs de projet et l'instruction des autorisations d'urbanisme. Une fois encore les hauteurs ont été ajustées pour concorder avec l'environnement bâti actuel. Les constructions les plus récentes ne dépassent pas le R+C. La commune souhaite maintenir cette cohérence dans les gabarits, c'est pourquoi en centre bourg il est autorisé jusqu'à trois niveaux d'une part pour correspondre au paysage urbain et historique et d'autre part pour permettre une bonne utilisation du foncier.

Modification de l'article 11 (Ua, Ub et Uc) : des précisions sont apportées à la règle d'aspect extérieur des constructions.

JUSTIFICATION

Sur l'ensemble des zones (Ua, Ub et Uc) :

- Ont été ajoutées quelques précisions de forme afin d'illustrer clairement la bonne insertion paysagère des constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Sont recommandés les volets battants aux abords des monuments historiques. Cette recommandation part du simple constat des demandes récurrentes de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine lors des dépôts de permis en périmètre de monument historique. La collectivité souhaite que le porteur de projet soit informé le plus en amont possible.
- Des règles sur les ouvertures en toiture et en façade sont ajoutées. Ce complément est issu de la volonté communale de préserver son paysage urbain et de créer une harmonie entre les constructions.
- L'interdiction des descentes de garage est assouplie. Cette règle initialement stricte a été assouplie à la condition qu'elle ne détériore pas les vues depuis l'espace public. Une fois encore, il s'agit de préserver le paysage urbain de Longnes, concerné par la servitude de protection au titre des monuments historiques, tout en permettant la création de stationnements supplémentaires sur la parcelle.

Modification de l'article 12 (Ua, Ub et Uc) Les obligations en matière d'aires de stationnement ont été revues à la hausse pour correspondre à la réalité du terrain.

JUSTIFICATION

Sur l'ensemble des zones (Ua, Ub et Uc) : initialement le règlement prévoit des places de stationnement en fonction d'une tranche de surface de plancher cela pour les constructions à destination d'habitation. La municipalité rencontre des difficultés en matière de stationnement sur l'espace public (stationnement trop important, gênant, etc.). Outre les répercussions sur la qualité du paysage, il s'agit également d'une question de sécurité routière et de circulation des piétons trop souvent empêchée ou difficile à cause du stationnement sauvage. La collectivité souhaite reporter davantage d'obligation en matière de stationnement sur les emprises privées. Ainsi

est-il maintenant demandé plus de places sur la parcelle en fonction du nombre de logement créé et deux devant être réalisées en façade en avant du portail. Ces dispositions prévues pour les nouveaux logements empêcheront l'aggravation de la situation existante et concluront peut être à son amélioration.

Modification de l'article 13 (Ua, Ub et Uc) : des obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation ont été ajoutées.

JUSTIFICATION

En zone Ua : un pourcentage de l'unité foncière devra être conservé en surface perméable

En zone Uah : une portion significative de l'unité foncière devra être conservé en surface perméable,

En zone Ub: une portion significative de l'unité foncière devra être conservé en surface perméable,

En zone Uc: une portion significative de l'unité foncière devra être conservé en surface perméable.

Cette règle est établie en complémentarité de l'article 9 formalisant les emprises au sol des constructions. Ce complément traduit le soin constant que veut maintenant apporter la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est reconnu par l'existence notamment de servitudes comme protection de monument historique. Les correctifs apportés aux règles concernant peu ou prou le paysage traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel. L'augmentation de l'exigence de maintien d'une superficie non imperméabilisée, plantée et engazonnée, est issue de la volonté de tenir compte du caractère rural et de contribuer à l'alimentation en eau de la nappe phréatique, disposition prônée par le SDAGE.

Mise à jour du lexique : Les définitions des «annexes» et des «opération d'ensemble» sont précisées, la définition de «limite séparative menant à une voie de desserte» est ajoutée.

JUSTIFICATION

La précision des termes «annexe» et «opération d'ensemble».

L'ajout de la définition de la «limite séparative menant à une voie de desserte» et la conséquence de l'évolution de l'article 7 et permet d'ôter tout doute sur la notion de limites séparatives pour les pétitionnaires souhaitant construire et ou faire évoluer leur construction.

Globalement ces évolutions permettent à l'autorité compétence d'exercer son contrôle sur les autorisations d'urbanisme dans de bonnes conditions et sans zone d'ombre.

3/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les évolutions du plan de zonage sont de plusieurs natures (correction des zones, ajouts d'éléments remarquables ou encore d'emplacements réservés). Elles répondent à des besoins nouveaux, ayant émergé durant les premières années de vie du PLU, ou encore suite à des constats de possibles dysfonctionnement sur certains secteurs.

Les modifications de zones

Certaines parcelles du bourg et des hameaux du Grand Heurteloup, Petit Heurteloup et du Petit Tertre en U au Plu actuel, ont été remplacées par la **zone Uj** correspondant au secteur de jardin en zone urbaine.

JUSTIFICATION

Il faut noter que ces jardins n'étaient pas considérés comme dents creuses au PLU actuel alors que leur urbanisation pouvait tout à fait être envisagée. Pour autant, la commune fait état d'une telle pression foncière que des choix doivent être arrêtés sur les potentialités constructibles de la commune. Ces jardins représentent des espaces de respirations, favorables au développement de la biodiversité et garants d'un cadre de vie apaisé. Ils constituent des corridors pour la biodiversité et bouclent également les franges urbaines par des aménagements paysagers qualitatifs (haies, arbres de hautes tiges, etc.). Ces éléments combinés à l'insuffisance des réseaux ont motivé les choix de la municipalité d'instaurer ce nouveau zonage Uj.

Les *dents creuses* les plus importantes du bourg ont été tramées avec une **zone 1AU** (zone à urbaniser à l'échéance du PLU). Dans le cas présent il s'agit de l'entrée est du bourg, de deux importantes parcelles le long de la rue du Clos-Hubert, du renouvellement d'une zone d'activité économique et enfin d'un vaste jardin entre la rue de Versailles et la rue de Houdan. Au PLU actuel, ces zones sont en secteur urbain.

JUSTIFICATION

L'objectif d'instaurer un secteur à urbaniser sur le territoire est double :

- Dans un premier temps, il permet d'organiser des opérations d'ensemble qui soient qualitatives. La superficie de ces espaces est trop importante pour permettre une urbanisation au coup par coup sans réelle ligne de conduite. Comme il est exigé par le Code de l'Urbanisme, ces secteurs 1AU font également l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de cadrer leur évolution par la recherche d'un bâti qualitatif (forme, implantation, gabarit, matériaux etc.) en résonance avec le périmètre de protection au titre des monuments historiques, par la création de nouvelles voies d'accès tant carrossables que piétonnes ou encore par le maintien d'espace naturel et paysager. Ces OAP seront présentées dans la quatrième partie concernant «les ajustements apportés au OAP» ;
- Dans un second temps, le secteur à urbaniser permet de phaser les programmes. Comme il a été précédemment mentionné à plusieurs reprises, la capacité des réseaux est aujourd'hui insuffisante pour répondre à une urbanisation massive sur la commune. Or, cette dernière est aujourd'hui «victime» de son attractivité. Les OAP 2 et 7 sont ainsi phasées dans le temps afin de contribuer à une urbanisation raisonnée et surtout échelonnée

La mise à jour des secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation

Les secteurs d'OAP ont également fait l'objet d'importantes transformations. Ces dernières seront présentées en détail dans la quatrième partie dédiée aux OAP.

JUSTIFICATION

Concernant les périmètres en tant que tels il faut noter :

- La création de l'OAP n°5, le long des rue de Versailles et rue des Ruelles dans le cadre du renouvellement d'une activité économique. L'emprise laissée par l'activité en question est trop importante pour ne pas anticiper son évolution et son intégration future vis-à-vis des habitations voisines.
- La création de l'OAP n°6 et de ses trois sous secteurs est justifiée par la volonté de cadrer l'évolution des dents-creuses en cœur urbain dont la superficie approche les 1 000 m². En effet, il s'agit de permettre l'évolution de ces espaces tout en maintenant un cadre de vie qualitatif et des espaces plantés.
- La création de l'OAP n°7 située entre la rue de la Croix-Rouge et la rue de Versailles est quant à elle justifiée par l'anticipation d'un aménagement sur ce secteur proche du centre bourg et pourtant quasi dénué de toutes constructions sur une surface totale de plus de 5 500m².

Le repérage au titre de la loi paysage : le PLU actuel ne prévoyait pas de repérage au titre de la loi paysage (articles L. 151-19 et L.151-23) des éléments les plus remarquables. La commune possède pourtant de nombreux éléments bâtis comme naturels dont la préservation est aujourd'hui incontournable pour peu que l'on veuille réellement préserver l'environnement de Longnes.

JUSTIFICATION

Concernant l'article L.151-19, il correspond au repérage des murs de clôture maçonnés en pierre, dont la qualité de construction et la valeur historique sont avérées. Des murs ont ainsi été repérés :

- dans le bourg ;
- dans le hameau du Petit Heurteloup ;
- dans le hameau Fortelle ;
- dans le hameau Petit Tertre.

Ces murs ont été repérés en raison de leur bonne préservation et des matériaux utilisés pour leur construction et par leur rôle important en tant que limite très qualitative entre domaines public et privé.

Concernant l'article L.151-23, deux éléments ont été repérés :

- Les mares sur l'ensemble du territoire. Les mares constituent un important réservoir de biodiversité pour la faune et la flore. À Longnes, beaucoup d'entre elles sont localisées dans l'espace urbain, à proximité d'anciennes fermes notamment. L'affectation d'un repérage au titre de la loi paysage permet de garantir leur maintien par un certain nombre de dispositions édictées au règlement.

- L'ensemble paysager à l'angle des rues de Versailles et de la Libération. Il s'agit d'un jardin richement arboré notamment de beaux cèdres et planté. Localisé à proximité du centre-bourg l'implantation de ce jardin au croisement de deux rues enrichit le paysage bâti en créant une belle respiration. Le mur de clôture est remarquable et il faut noter une véritable recherche paysagère dans le choix des plantations et des aménagements du jardin.

Ainsi les conditions de protection et de maintien des éléments cités ci-dessus sont présentés dans les dispositions générales du règlement écrit.

Les emplacements réservés.

Des emplacements réservés viennent compléter le PLU actuel. En effet, des projets communaux ont été réfléchis et mûris durant ces premières années de vie du PLU et trois nouveaux emplacements réservés sont ainsi définis à proximité du centre

bourg. Ils sont destinés à :

- l'agrandissement d'une école maternelle ;
- l'agrandissement des équipements communaux ;
- L'installation d'une maison médicale.

JUSTIFICATION

Une fois encore, la pression foncière exercée sur la commune justifie en partie l'implantation de ces réserves foncières. Comme il a déjà été mentionné, les équipements communaux et notamment les écoles sont saturés, certains réseaux en capacité insuffisante. Une maison médicale répondra aux besoins tant de la population vieillissante que des plus jeunes. La proximité d'emprises foncières aujourd'hui dénuées de toute construction est une opportunité exceptionnelle pour la collectivité qui souhaite offrir à sa population de bonnes conditions de vie.

4/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations font l'objet d'importantes évolutions dont la finalité recherchée a été de cadrer de nouveaux secteurs comme pressentis à enjeux. Ainsi deux OAP ont été complétées, 3 OAP sectorielles et 1 OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue ont été créées.

Évolution de l'OAP n°2 :

Cette orientation concerne en réalité trois secteurs distincts rue du Clos-Hubert ayant fait l'objet de nombreuses discussions lors de l'élaboration du PLU actuel. L'un de ces secteurs est aujourd'hui en cours d'urbanisation, illustrant la pertinence de cadrer leur évolution par une OAP.

JUSTIFICATION

Les objectifs sur les trois secteurs sont de maîtriser la densification, maintenir les cœurs d'îlots arborés, préserver l'identité rurale du bourg et garantir la cohérence du paysage urbain. La similitude des enjeux et des caractéristiques des sites a motivé la municipalité à les regrouper dans une même orientation. Pour y répondre plusieurs orientations précisent l'évolution de ce secteur. Il faut relever :

- La nécessité d'aménager sous forme d'une opération d'ensemble ;
- La nécessité de s'appuyer sur les volumes bâtis similaires aux quartiers voisins ;
- Les accroches et voies d'accès au site sont précisés ;
- La gestion du stationnement ;
- La programmation est précisée ;
- L'aménagement des deux sites encore non urbanisés sont phasés.

Évolution de l'OAP n°3 :

L'orientation n°3 concerne l'entrée principale du bourg le long de la rue de Mantes. Cette localisation stratégique a convaincu la collectivité quant à la nécessité de préciser l'aménagement de cet espace. Une fois encore, le but est de cadrer au mieux ce secteur destiné à accueillir du logement.

JUSTIFICATION

Les objectifs ont été complétés afin maîtriser la densification, la forme ou encore l'aspect des constructions sur ce secteur stratégiquement situé en entrée de bourg. Plusieurs orientations destinées à préserver les cœurs d'îlot et maîtriser l'évolution du bâti viennent ainsi cadrer ces évolutions. Comme précédemment, relevons :

- La nécessité d'aménager sous forme d'une opération d'ensemble ;
- La nécessité de reprendre des volumes bâtis similaires aux quartiers voisins ;
- Les accroches et voies d'accès au site sont précisés ;
- La gestion du stationnement ;
- La programmation est précisée.

Dans ce secteur l'enjeu premier reste l'intégration dans le paysage urbain et la prise en compte des vues lointaines depuis la rue de Mantès.

Création de l'OAP n°5 :

Cette orientation est née de la cessation prochaine de l'activité économique située sur les parcelles OC 1119 et 956 au bourg. Entourée par du bâti d'habitation il y a un véritable enjeu de connexion de l'îlot aux quartiers voisins tant par les formes urbaines des constructions que par les ouvertures visuelles et les accès.

JUSTIFICATION

Le PLU actuel ne pouvait anticiper la cessation d'activité de l'entreprise rue de Versailles. Ce départ entraînera la libération d'un tènement beaucoup trop important pour laisser filer une urbanisation au coup par coup sans réelle cohérence d'ensemble et sans rentabilisation du foncier desservi par les réseaux. L'idée est de penser en amont à tous les aspects d'un futur programme. Par conséquent les orientations portent :

- La nécessité d'aménager sous forme d'une opération d'ensemble ;
- L'implantation, les gabarits, les matériaux, les hauteurs, la typologie des constructions ;
- La préservation des fonds de jardins, des plantations les plus remarquables et d'espace de pleine terre ;
- Les principes d'accès au sein de l'îlot et les ouvertures visuelles ;
- La gestion du stationnement ;
- La programmation des constructions.

Création de l'OAP n°6 :

L'OAP 6 est divisée en trois sous secteurs liés par une caractéristique commune : il s'agit de dents creuses dont la superficie et les enjeux sont trop importants pour laisser leur libre évolution sans orientation d'aménagement. Les orientations offrent un cadre d'évolution sur ces secteurs situés en plein centre-bourg.

JUSTIFICATION

Il s'agit de cadrer l'évolution de ces grandes dents creuses sans pour autant compromettre leur évolution. Les objectifs sont ainsi de maîtriser la densification, de protéger les cœurs d'îlots et d'assurer l'intégration des constructions, les orientations portent :

- La préservation des fonds de jardins, des plantations les plus remarquables et d'espace de pleine terre ;
- La gestion du stationnement ;
- La typologie des constructions.

Création de l'OAP n°7 :

La création de cette dernière orientation, sectorielle, est justifiée par l'important potentiel bâti qu'elle offre entre la rue de Versailles et la rue de la Croix-Rouge. Il était étonnant qu'il subsiste un tel secteur dénué de construction à proximité du centre bourg. Son évolution doit impérativement être cadrée.

JUSTIFICATION

Cet important secteur scindé en deux par la rue de Houdan offre des espaces jardinés et plantés sur les parcelles 557 et 394, parcelles dont la superficie est telle qu'elle permettra, à terme, un aménagement d'ensemble. Afin de gérer en parallèle les réseaux et les équipements publics, ce secteur d'orientation sera phasé. Il s'agit également de prendre en compte le tissu bâti environnant assez dense afin de maintenir un cadre de vie agréable au sein du voisinage. Les orientations portent ainsi sur :

- La nécessité d'aménager sous forme d'une opération d'ensemble ;
- L'implantation, les gabarits, les matériaux, les hauteurs, la typologie des constructions ;
- La préservation des fonds de jardins, des plantations les plus remarquables et d'espace de pleine terre ;
- Les principes d'accès au sein de l'îlot et les ouvertures visuelles ;
- La gestion du stationnement ;
- La programmation des constructions ;
- L'aménagement des deux sites encore non urbanisés sont phasés.

Création de l'OAP thématique n°10 :

Le bois Lainé, les boisements et bosquets, les mares dont la mare Négris, la vallée de Flins constituent autant de réservoirs de biodiversité qu'il s'agit de protéger.

La création d'une OAP thématique dont les objectifs sont de mettre en exergue le développement de la trame verte et bleue semble une évidence à Longnes et permettra de protéger ces secteurs repérés.

JUSTIFICATION

Sont repérés au plan de l'OAP :

- Les fonds de jardins et cœurs d'îlot recouverts d'une trame Uj garantissant leur maintien en tant qu'espace jardiné ;
- des espaces de biodiversité remarquables ou des réservoirs de biodiversité (identifiés par le schéma régional de cohérence écologique ou SRCE) d'une zone N ou A, garantissant leur inconstructibilité à l'exception de l'activité agricole dans le second cas ;
- des mares repérées au titre de la loi paysage ;
- du corridor alluvial le long du ru d'Ouille dont les abords sont préservés au règlement écrit.

Il s'agit de protéger les espaces naturels remarquables par le réseau qu'ils constituent dans le plateau agricole, de mettre en place les conditions pour la protection des espèces et enfin, de maintenir ou favoriser la mise en réseau de ces trames.

Conclusion

En conclusion, conformément à l'article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

IV - Annexes