Département des Yvelines

COMMUNE

DE GUERVILLE

MODIFICATION N°1 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : MAJORATION DU COS POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.

Dossier mis à disposition du public

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION. 3

2. PROCEDURE 3

3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 4

4. EXPOSE DES REGLES MODIFIEES 4

4.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 14. 4
4.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE UG 14. 5

5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE, L'OPERATION D'INTERET NATIONALE SEINE AVAL, LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 6

6.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (S.D.R.I.F.) 6
5.1.1 Orientations règlementaires générales. 6
5.1.2 La compatibilité du présent projet avec le SDRIF. 6
6.2 OPERATION D'INTERET NATIONAL SEINE AVAL (O.I.N.) 8
6.3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 8

1. OBJET DE LA MODIFICATION.

La présente modification simplifiée du plan d'occupation des sols (POS) de Guerville a pour objet l'augmentation du coefficient d'occupation des sols pour les logements locatifs sociaux dans les secteurs UA et UG afin de faciliter la réalisation d'opérations dans le cadre des objectifs triennaux.

2. PROCEDURE

L'article L151-28 du code de l'urbanisme prévoit que :

> *« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :*
> *[...]*
> *2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*
> *[...] »*

L'article L153-45 du code de l'urbanisme dispose que :

> *«Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»*

Ici, le projet vise à augmenter de 20 % le COS applicable aux logements locatifs sociaux dans les secteurs UA et UG, il est possible de réaliser la modification par procédure simplifiée.

Le déroulement de la procédure est défini par l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

> *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*
>
> *Ces observations sont enregistrées et conservées.*
>
> *Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée »

3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le dossier de modification simplifiée contient les pièces suivantes :

1. La présente notice de présentation.
2. Le règlement modifié.

Les autres pièces du POS demeurent inchangées.

4. EXPOSE DES REGLES MODIFIEES

Pour rappel, le projet de modification ne modifie pas le rapport de présentation.

4.1 Modification de l'article UA 14.

Cette modification simplifiée du PLU porte sur l'article 14 du secteur UA Elle vise à augmenter de 20% le COS applicable aux logements locatifs sociaux.

> **ARTICLE UA 14 – COEFFICENT D'OCCUPATION DU SOL**
>
> Le COS est fixé à :
> - 0,60 pour les constructions à usage d'habitation et 0,72 pour les logements locatifs sociaux.
> - 1,00 pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat et les équipements publics.

4.2 Modification de l'article UG 14.

Comme vu précédemment, la modification simplifiée du PLU à augmenter de 20% le COS applicable aux logements locatifs sociaux en secteur UG.

> **ARTICLE UG14 – COEFFICENT D'OCCUPATION DU SOL**
>
> Le COS est fixé à :
> - 0,35 pour les constructions à usage d'habitation et 0,42 pour les logements locatifs sociaux.
> - 0,45 pour les constructions à usage d'activité, de commerces, de services ou les équipements publics.
>
> Dans le secteur UGa :
> - 0,40

5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE, L'OPERATION D'INTERET NATIONALE SEINE AVAL, LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

6.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)

5.1.1 Orientations règlementaires générales.

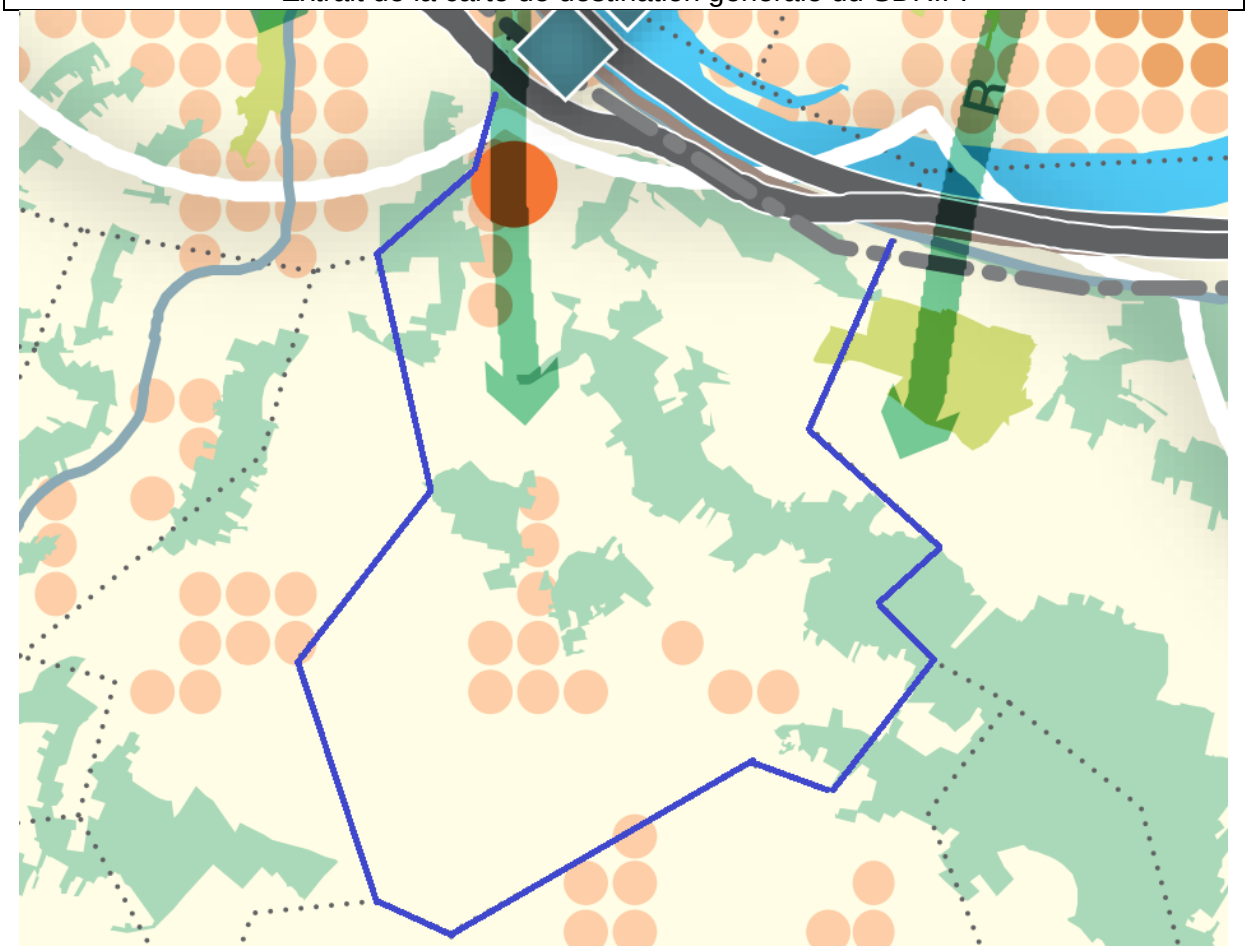
Schéma directeur de la région Île-de-France adopté par la délibération du conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 vise à accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine.

« La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. »

5.1.2 La compatibilité du présent projet avec le SDRIF.

L'objet de cette modification simplifiée est d'augmenter la densité admise et permettre la création de logements locatifs sociaux. **Ces deux objectifs sont compatibles avec le SDRIF**.

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- **Les fronts urbains d'intérêt régional**
- **Les espaces agricoles**
- **Les espaces boisés et les espaces naturels**
- **Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- **Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**
- **Les continuités**
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- **Le fleuve et les espaces en eau**

6.2 Opération d'Intérêt National Seine Aval (O.I.N.)

Mise en œuvre par un décret en Conseil d'État du 10 mai 2007, l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval inclut la commune de Guerville.

L'OIN a notamment pour objectifs :
- l'accueil d'activités économiques nouvelles et diversifiées et l'amélioration du taux d'emploi qui constitue la première priorité,
- le développement de l'offre de logements, facilitant les parcours résidentiels de la population présente et par l'accueil d'une population nouvelle, qui constitue un levier déterminant de la transformation du territoire.

L'OIN fixe plus particulièrement comme objectifs au territoire situé entre Les Mureaux et Mantes-la-Jolie (p13 du protocole) :
« Dans un projet de composition d'ensemble conciliant urbanisation (habitat et activités), maintien d'une dynamique agricole, protection d'espaces de nature et mise en valeur des paysages, un développement modéré des villages peut être mené à bien. »

La modification simplifiée du PLU en ce qu'elle vise la densification et la création de logements locatifs sociaux est compatible avec les objectifs de l'OIN.

6.3 Les servitudes d'utilité publique

Le projet de modification simplifiée n'est concerné par aucune des servitudes annexées au POS.