

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

Commune de FONTAINE-SOUS-JOUY

DEPARTEMENT DE L'EURE

Note de présentation du projet de modification

APPROBATION :

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :



MOTIVATION DE LA MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 29 septembre 2008.

La présente modification vise à adapter les orientations liées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation de terrains. Il s'agit également de mettre à jour les emplacements réservés par rapport aux réalisations effectuées et aux contraintes par rapport au PPRI. Par ailleurs, différents points du règlement se révèlent inadaptés aux spécificités rurales de la commune et insuffisamment précis par rapport à l'évolution des demandes sur certaines zones.

La présente procédure a été approuvée par délibération du conseil municipal du 19 janvier 2012.

Objet de la modification

La modification du PLU porte donc sur les points suivants :

- 1 - Adaptation des orientations d'aménagement d'une zone AU
- 2 - Transformation d'une zone AU en zone UB
- 3- Evolution de la zone UC
- 4 - Levée et création d'emplacements réservés
- 5 - Adaptation de points réglementaires

Les élus, à travers cette modification, souhaitent intégrer la finalisation de projets liés aux opérations de constructions qui permettront de maintenir leur croissance démographique et d'améliorer le fonctionnement de la commune. D'autre part, ils veulent privilégier à travers les adaptations de zones, les modifications d'emplacements réservés et de points réglementaires, une meilleure prise en compte des dernières évolutions et les caractéristiques et usages locaux.

1. Rappel du contexte

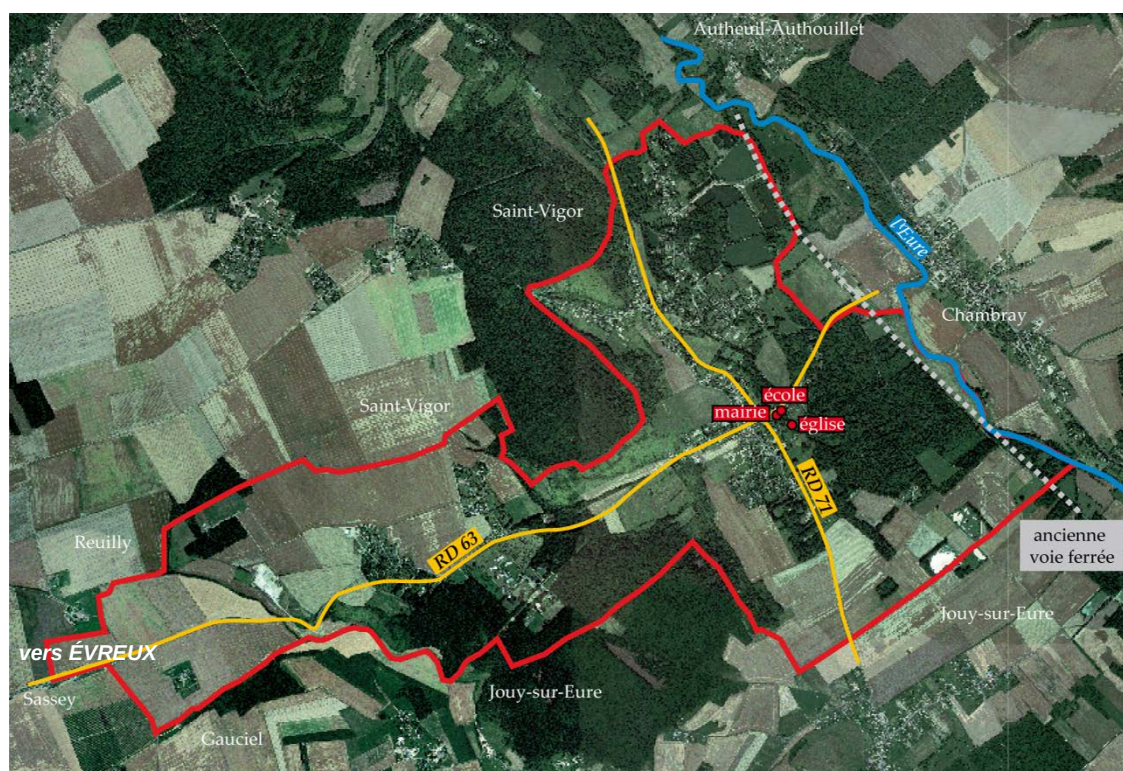
1.1. Cadre réglementaire

L'article L123-13 et L123-19 du code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat, explique les conditions de réalisation d'une modification.

1.2. Quelques données de cadrage

Rappel des principales caractéristiques mises en évidence dans le rapport de présentation du PLU

Une commune de vallée à proximité de plusieurs pôles urbains

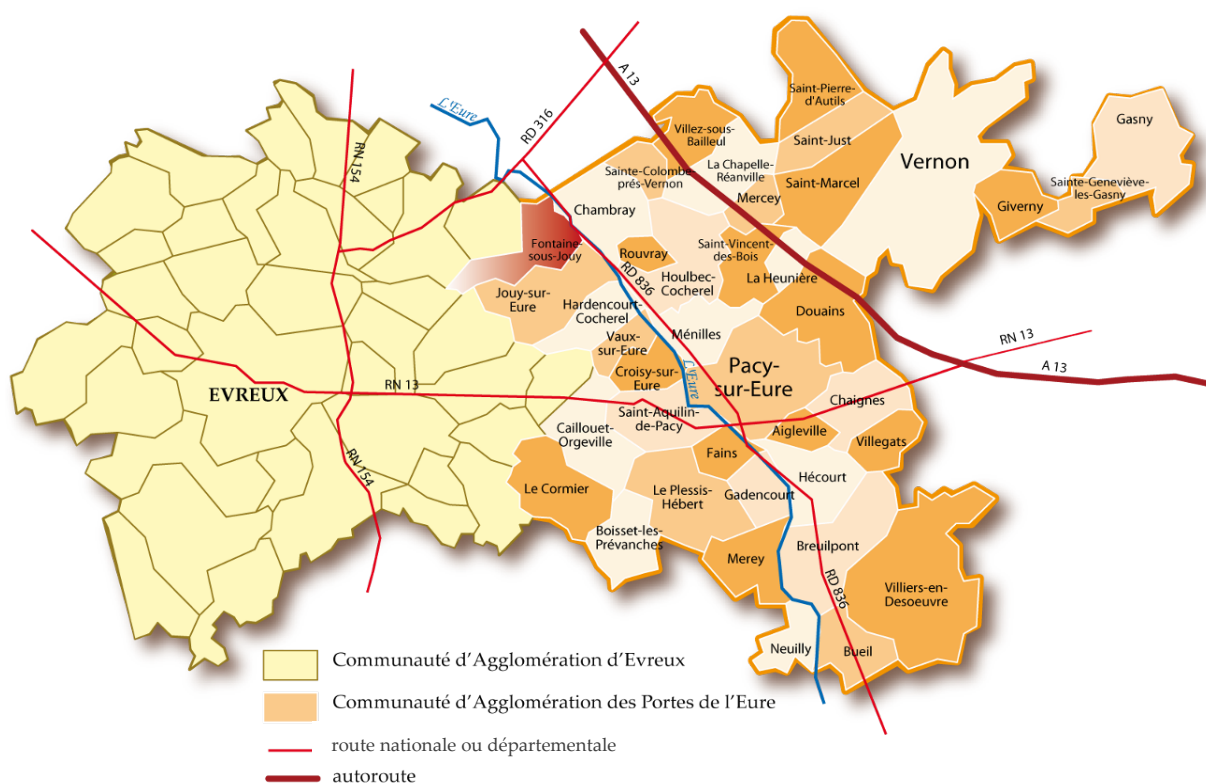


Située dans la vallée de l'Eure, **Fontaine-sous-Jouy** est sous l'aire d'influence d'Evreux qui se trouve à environ 15 km au sud-ouest. Par ailleurs, la commune se situe à environ 10 km au nord-ouest de Pacy-sur-Eure (4750 habitants) et 18 km à l'ouest de Vernon (24000 habitants). **D'une superficie totale de 732 hectares**, le territoire communal est dominé par les espaces agricoles et les bois qui occupent 70% de sa superficie (515 ha).

La commune se caractérise par une urbanisation multipolaire, qui s'est développée le long des axes de communication :

- Principal pôle d'urbanisation : centre-bourg, dans la vallée, au carrefour de la RD63 et de la RD71
- Second secteur d'urbanisation : en prolongement du centre-bourg, vers le nord (secteurs de l'Aulnaie et des Londaines)
- Troisième secteur d'urbanisation : à l'ouest, en remontant sur le plateau (hameaux des Croizy, des Oriots et le Domaine de la Ronce)

Un contexte intercommunal dynamique



Fontaine-sous-Jouy adhère à la **Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure** (CAPE), créée le 1^{er} janvier 2003 et qui regroupe aujourd'hui 41 communes pour une population estimée à plus de 60 000 habitants.

La CAPE a pris la compétence « Aménagement de l'espace communautaire et Transports » et dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 octobre 2011.

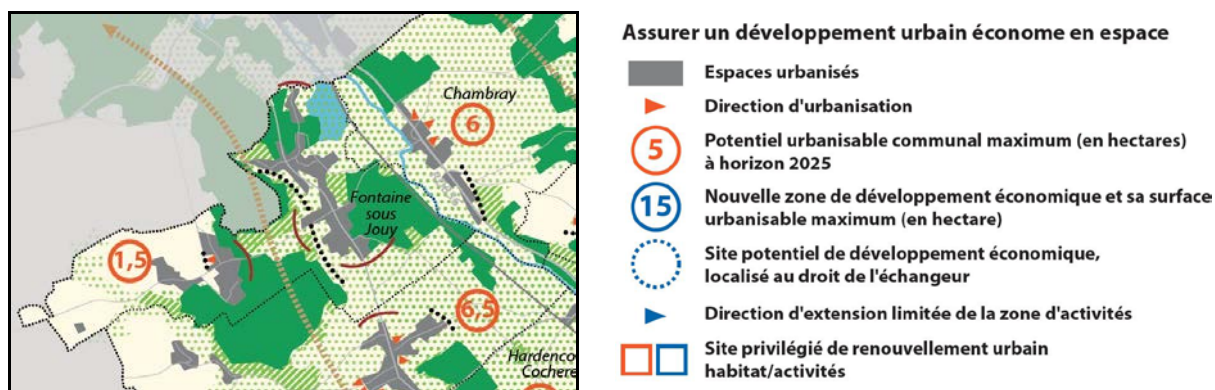
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT identifie la commune de Fontaine-sous-Jouy comme étant **un bourg à dominante rurale** dans lequel il faut **conserver le cadre de vie, développer et préserver les services de proximité** ainsi que **préserver les paysages identitaires de la vallée** (fonds de vallées, coteaux, ...).

Le Document d'Orientations Générales du SCoT indique que le renouvellement et le développement des communes rurales doivent être maîtrisés "*en rapport avec la taille*" des communes et "*être organisés afin de limiter l'étalement urbain*" (extrait du DOG, page 10).

En ce qui concerne le secteur de l'urbanisme plus particulièrement, le SCoT prévoit de :

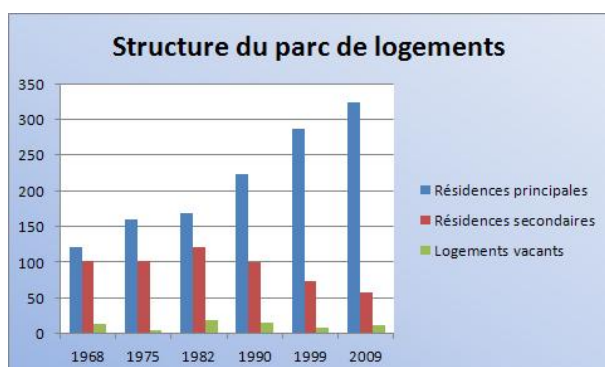
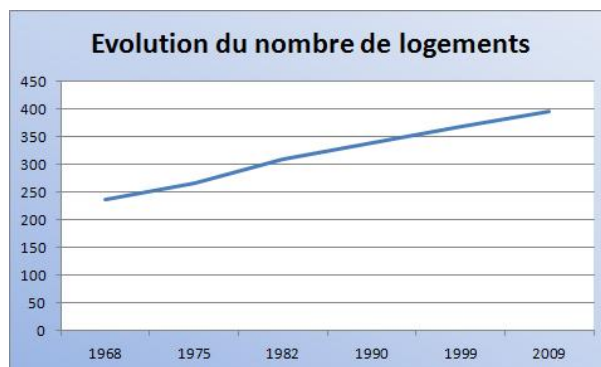
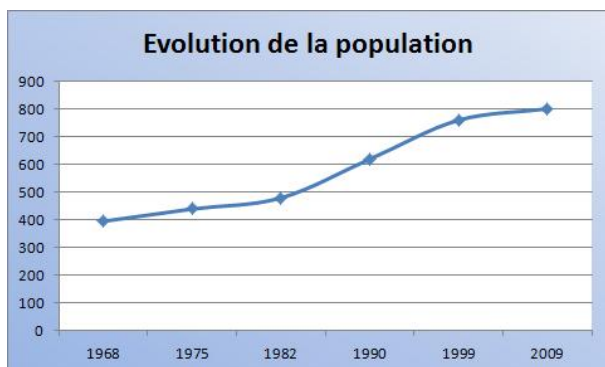
- ✓ favoriser le renouvellement urbain,
- ✓ contenir l'extension de l'urbanisation,
- ✓ préserver les terres agricoles et sylvicoles contre l'urbanisation et les activités commerciales,
- ✓ favoriser la densification des espaces à urbaniser,
- ✓ éviter le mitage en milieu rural.

Le DOG est accompagné d'une cartographie qui vaut prescription. Elle indique notamment le nombre d'hectares qu'il sera possible d'ouvrir à l'urbanisation ainsi que la direction que le tissu urbain nouvellement créé devra prendre.



Ainsi, pour la commune de Fontaine-sous-Jouy, seuls 1,5 hectares pourront être ouverts à l'urbanisation, sur la partie Ouest de la commune

Au cours de la dernière décennie, la commune a gagné 40 habitants (atteignant 799 habitants en 2009) confirmant la constante progression du nombre d'habitants depuis 1968, même si la progression est plus modérée depuis 1999. Parallèlement, le nombre de logements est en hausse, de manière linéaire depuis la même époque, passant de 236 à 394 entre 1968 et 2009. En 10 ans, entre 1999 et 2009, 26 nouveaux logements ont été construits sur la commune, ce qui conduit à une moyenne générale de **2,6 logements construits par an**.



Les logements de Fontaine-sous-Jouy sont principalement des résidences principales, qui représentent 82,23% du parc de logement total en 2009. Dans le même temps, la part des résidences secondaires a continué de diminuer, passant de 40% en 1968 à 14,71% en 2009. Enfin, la vacance reste faible et sous la barre des 5% depuis 1990.

L'offre de logement reste peu diversifiée sur le territoire communal. Avec 80% de propriétaires contre 15% de locataires, la commune présente la configuration traditionnelle des villages ruraux.

Le développement résidentiel de la commune confirme les tendances au moment de l'approbation du PLU. Toutefois, depuis 2008, la mobilité au sein du parc existant s'est poursuivi et les constructions neuves se sont accélérées depuis deux ans avec la réalisation en cours des deux zones d'urbanisation future AU soit environ 15 logements.

2. Motifs et Dispositions de la modification

Conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU est mise en œuvre afin d'adapter et modifier certaines zones afin de mieux intégrer les aménagements réalisés et les contraintes actuelles de son territoire.

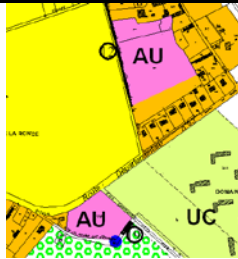
En effet, depuis l'approbation du PLU, différents projets se sont mis en place et répondent aux objectifs d'aménagement et de développement que la commune s'est fixé. Le projet de modification ne remettra pas en cause l'économie générale du PLU car il met en valeur des espaces tout en maîtrisant leur développement, leur vocation et leur intégration dans l'environnement.

2.1. Adaptation des orientations d'aménagement d'une zone AU

La commune adapte ses orientations d'aménagement afin de permettre une urbanisation plus complète de la zone AU1 située à proximité du domaine de la Ronce et du hameau des Oriots.

2.1.1. Orientations avant modification

Orientations d'aménagement des zones AU à FONTAINE-SOUS-JOUY



Surface zone 1 : 1,8 ha

Surface zone 2 : 0,8 ha

Vocation principale : Habitat



Cartosphère avec le concours du département de l'Eure

secteur d'habitat

accès principal
mare à conserver

cheminement piétonnier à développer
zone verte

1. Nature de l'opération

- Opération d'habitat (accession et/ou locatif) qui privilégiera un habitat individuel.

2. Principes d'accès et de desserte pour les deux zones

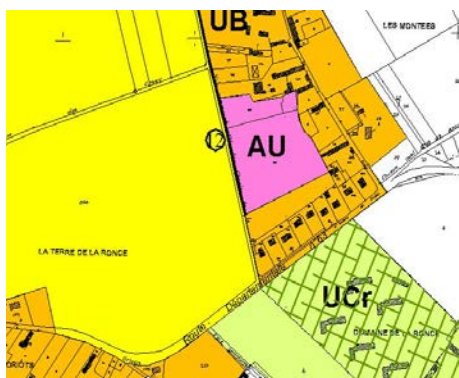
- Créer un accès principal donnant sur une voie communale et permettant de desservir la zone.
- Permettre la création d'un accès secondaire.
- Permettre une utilisation sécurisée des voies pour les piétons.

3. Eléments de paysage

- Aménagement d'une zone verte sous forme de bandes végétales le long des axes, notamment le long de la D63.
- Favoriser l'implantation de haies végétales et conserver des éléments naturels, plus particulièrement la mare.

2.1.2. Orientation après modification

Orientations d'aménagement des zones AU à FONTAINE-SOUS-JOUY



Surface zone : 1,8 ha

Vocation principale : Habitat



■ secteur d'habitat ➡ accès principal ➡➡➡ cheminement piétonnier à développer

1. Nature de l'opération

- Opération d'habitat (accession et/ou locatif) qui privilégiera un habitat individuel.

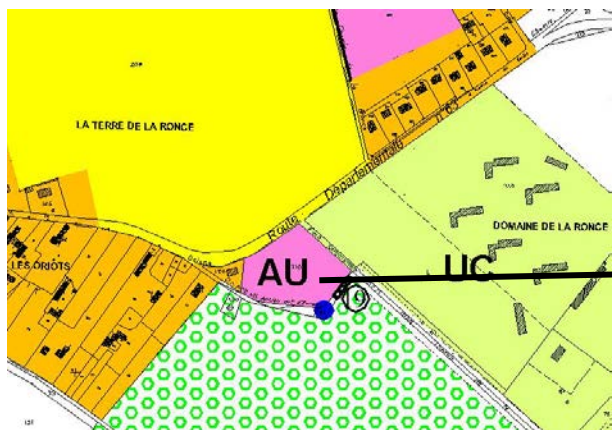
2. Principes d'accès et de desserte pour les deux zones

- Créer une voie à sens unique pour desservir la zone
- Permettre une utilisation sécurisée des voies pour les piétons

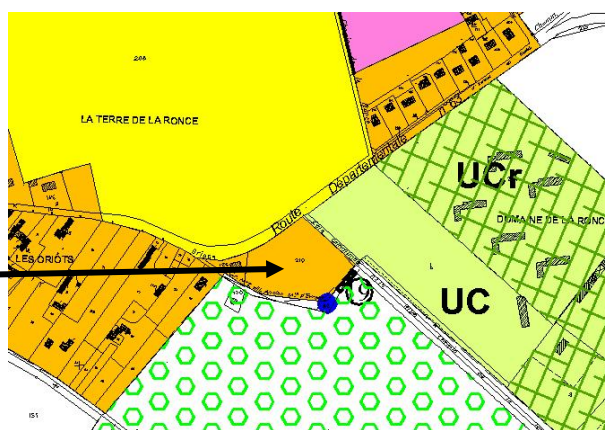
2.2. Transformation d'une zone AU en zone UB

Le PLU prévoyait deux zones AU. La seconde, située au Sud de la route départementale et à proximité du domaine de la Ronce, est actuellement en cours d'urbanisation sur 5 parcelles accessibles par une voie principale de desserte et un chemin existant. Aussi, la desserte et les réseaux étant suffisants à cet endroit, il s'agit dans le cadre de cette modification d'intégrer cette zone AU dans la zone urbaine UB.

Plan de zonage avant Modification



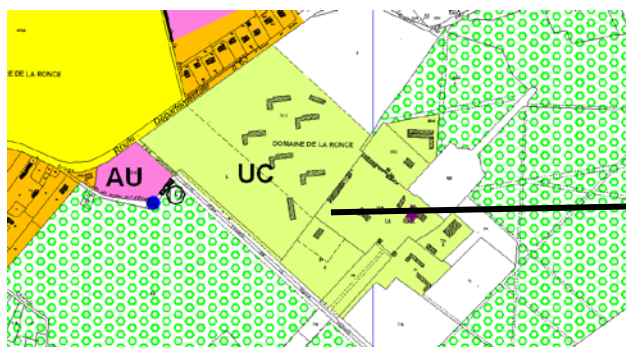
Plan de zonage après Modification



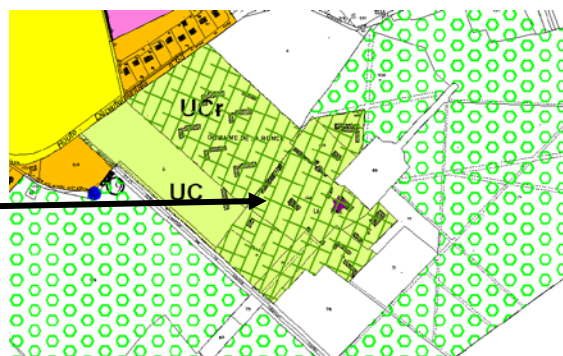
2.3. Evolution de la zone UC

La commune a sur son territoire un site particulier « le Domaine de la Ronce » qui se trouve sur sa partie plateau entre les hameaux des Oriots et les Croisy. Il se trouvait occupé au moment de l'élaboration du PLU par des activités médico-sociales-culturelles que la commune a souhaité préserver. Une partie du site est occupé par divers bâtiments et bénéficie d'un intérêt patrimonial à travers la présence d'un château et d'anciens bâtiments. Une partie des bâtiments a été transformée en gîtes rural. Il s'agit dans le cadre de cette modification de prendre en compte l'évolution d'occupation du site en permettant de réhabiliter les différents bâtiments existants (création d'un sous-secteur UCr) tout en maintenant sur une partie la possibilité de construire pour créer des activités médico-sociales-culturelles.

Plan de zonage avant Modification



Plan de zonage après Modification



2.4. Evolution des emplacements réservés

Levée d'emplacements réservés

Lors de l'approbation du PLU en 2008, des emplacements avaient été réservés pour permettre à la commune de procéder à des aménagements en particulier pour la création de cheminements piétons ou l'adaptation d'équipements (cimetière, équipement scolaire). A ce jour, certains de ces terrains réservés ont été acquis par la commune et ont fait l'objet d'aménagements. Ainsi, il s'avère nécessaire de lever ou supprimer certains emplacements réservés afin d'être en cohérence avec la situation actuelle.

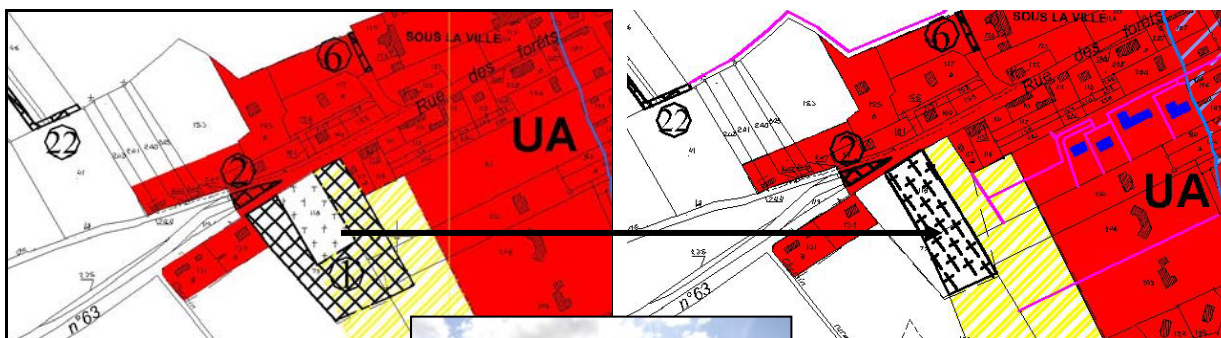
Les emplacements réservés concernés sont les numéros 1 (extension du cimetière), 7 (création d'un cheminement piéton) et 9 (création d'un cheminement piéton) et 4 (extension d'équipement scolaire).

➤ *L'extension du cimetière*

Les terrains autour du cimetière ont été achetés par la commune afin de permettre une extension future du cimetière et l'aménagement de stationnements complémentaires.

Plan de zonage avant Modification

Plan de zonage après Modification



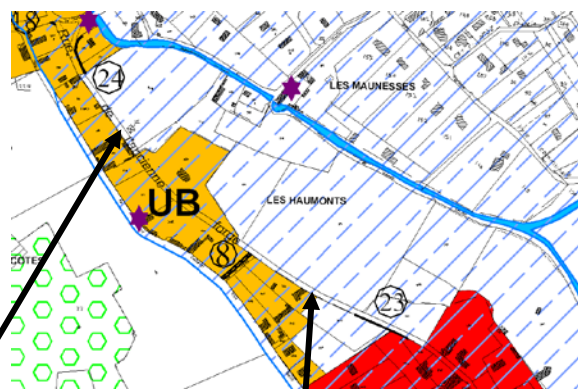
➤ *Création de cheminements piétons*

Pour sécuriser les déplacements piétons le long de la rue de l'ancienne forge, deux aménagements ont été créés. Ils permettent notamment aux habitants du secteur de l'Aulnaie de rejoindre le centre-bourg et les services.

Plan de zonage avant Modification



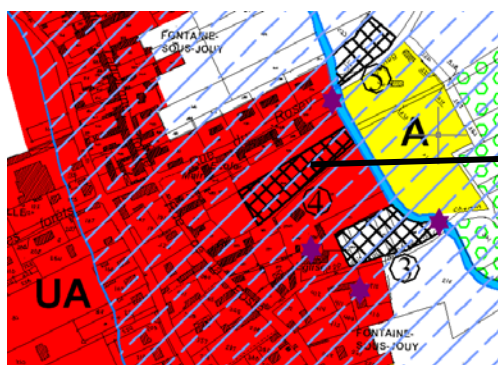
Plan de zonage après Modification



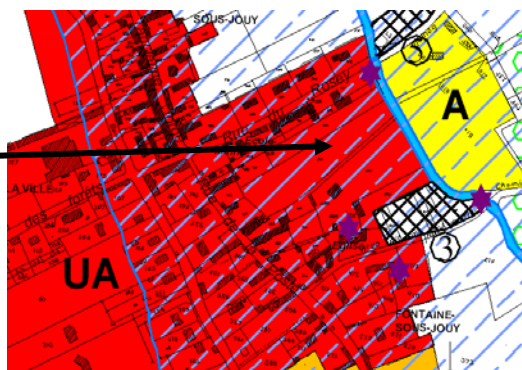
➤ **Extension d'équipement scolaire**

Situé dans le centre-bourg, un emplacement réservé (n°4) est prévu pour permettre l'extension du groupe scolaire. Depuis l'approbation du PLU, le PPRI a été approuvé et une extension au sol suffisante pour adapter l'équipement scolaire existant n'est pas autorisé. Aussi, l'ER n°4 est levé.

Plan de zonage avant Modification



Plan de zonage après Modification

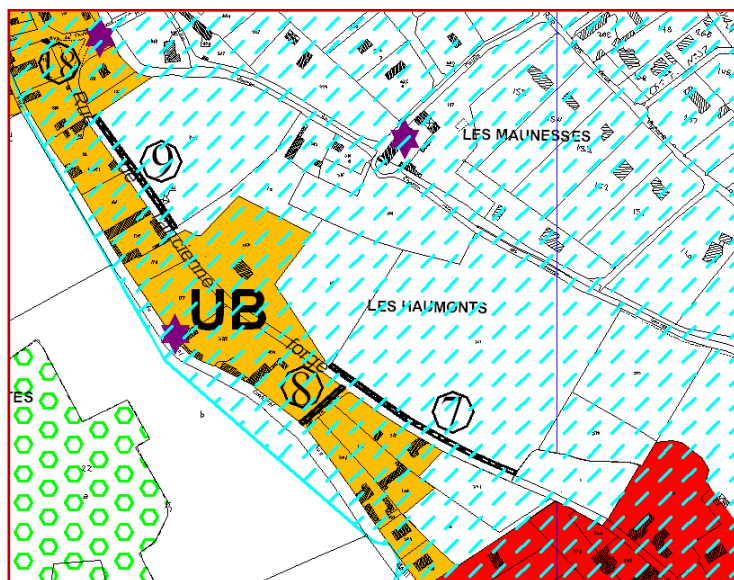


Création d'emplacements réservés

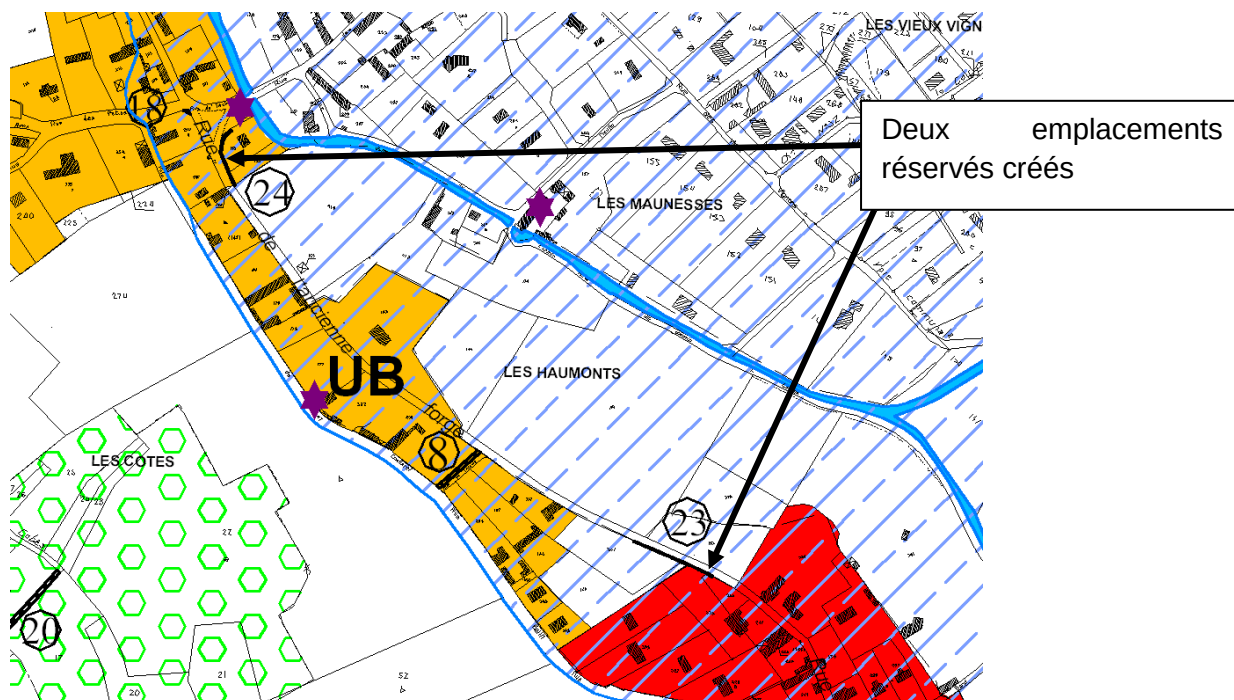
Dans la continuité des objectifs fixés par la commune lors de l'élaboration du PLU concernant l'amélioration des cheminements piétons, leur mise en sécurité et la création de liens entre les différents secteurs urbanisés par différents modes de déplacements et pas uniquement par l'usage de la voiture, il apparaît nécessaire de compléter les cheminements piétons avec la création de 4 emplacements réservés :

- Deux d'entre eux se situent en fond de vallée entre le centre-bourg et le secteur de l'Aulnaie. Il s'agit de permettre de créer une continuité avec ceux qui ont été réalisés au cours des dernières années et qui viennent renforcer l'accès aux équipements.

Plan de zonage avant Modification



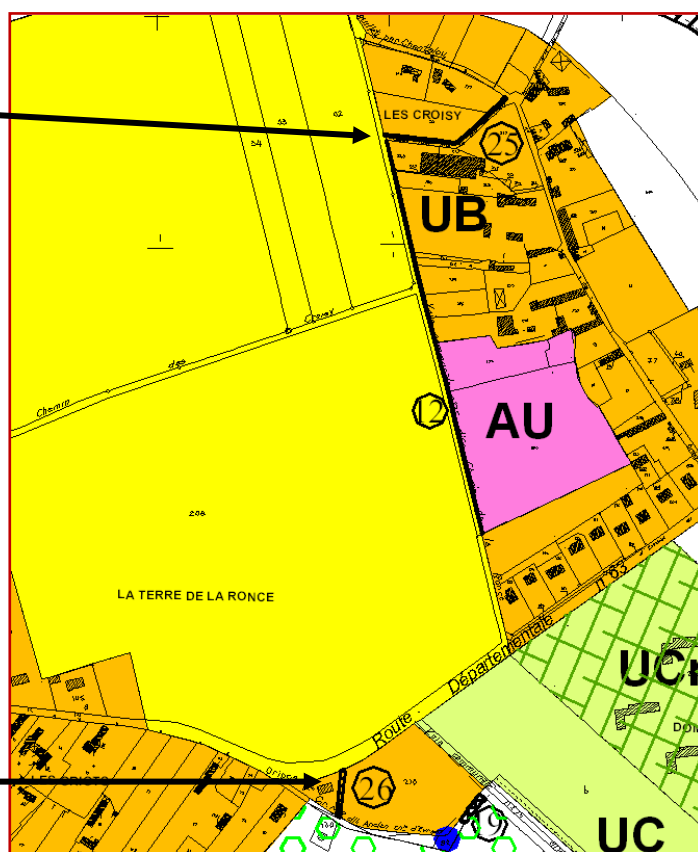
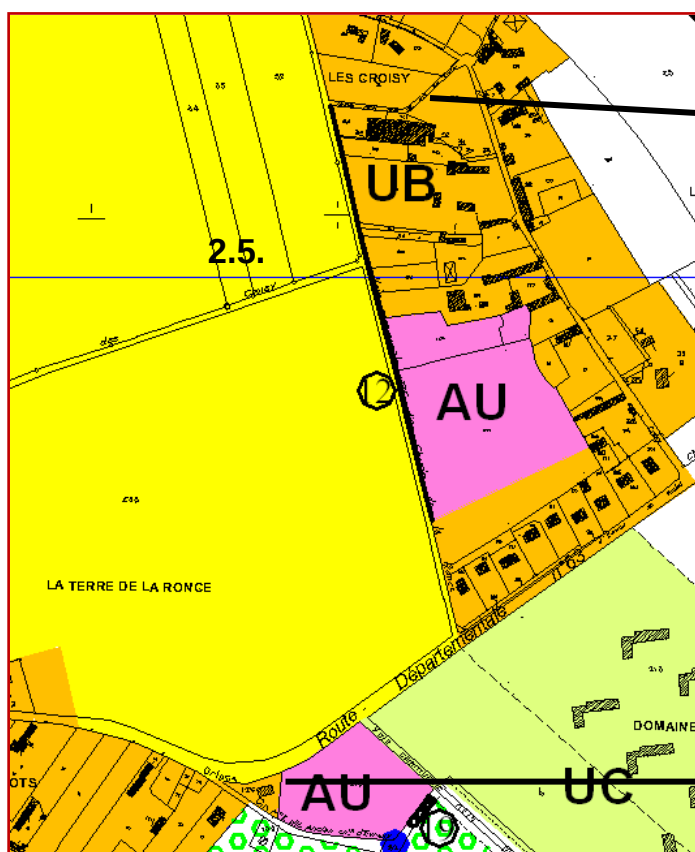
Plan de zonage après Modification



- Deux autres se localisent sur les hameaux du plateau (les Croisy et les Oriots) : ils doivent permettre de réaliser des cheminements piétons sécurisés.

Plan de zonage avant Modification

Plan de zonage après Modification



Adaptation de points réglementaires

Différents points du règlement sont modifiés pour répondre à plusieurs objectifs de la commune :

- la préservation du caractère rural et patrimonial de la commune
- la prise en compte des évolutions des demandes sur certaines zones, notamment concernant les annexes, l'aspect extérieur des constructions et le domaine de la Ronce.

Article 11 sur l'aspect extérieur des constructions

Avant modification

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les toits monopente sont admis s'ils sont situés en limite séparative et les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 40 et 70°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité et si elle n'excède pas un tiers de la surface habitable.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Clôtures, en façade sur rue :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Clôtures, en limite séparative :

La hauteur est au maximum de 2 mètres quelque soit la nature de la clôture (murs pleins, murs bahuts et grillages végétalisés...).

Après modification

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les toits monopente sont admis s'ils sont situés en limite séparative et les annexes (remises, abris de jardin, vérandas et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être supérieure à 35°. Les annexes de la construction principale peuvent avoir une pente de 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Clôtures, en façade sur rue :

La hauteur des clôtures **est au maximum de 2 mètres** et doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Clôtures, en limite séparative :

La hauteur est au maximum de 2 mètres quelque soit la nature de la clôture (murs pleins, murs bahuts et grillages végétalisés...).

Article 2 sur l'occupation du sol dans la zone UC

Avant modification

UC2 –Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- *Les équipements d'infrastructures médicales, sociales, culturelles, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.*
- *Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité*
- *Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.*
- *Les installations et travaux divers suivants :*
 - o aires de jeux, de détente, ouvertes au public,*
 - o aires de stationnement ouvertes au public.*
- *L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.*
- *Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération.*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.*

Après modification

UC2 –Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les équipements d'infrastructures médicales, sociales, culturelles, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o aires de jeux, de détente, ouvertes au public,
 - o aires de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

- **Dans le secteur UCr**, sont autorisés :
 - o la rénovation, réhabilitation des constructions ou bâtiments existants avec ou sans changement de destination,
 - o la construction d'annexes ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente telles que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin, piscines, ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
 - o L'agrandissement des constructions à usage d'habitation sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 40m² d'emprise au sol.