

# **LOUVECIENNES**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

- RAPPORT DE PRESENTATION
- DOSSIER MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

# **SOMMAIRE**

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE.....</b>	3
1.	Objet de la modification .....	3
2.	Le cadre réglementaire.....	3
a.	<b>Pourquoi le choix de la procédure de modification simplifiée ?</b>	3
b.	<b>Le déroulement de la procédure de modification simplifiée</b>	4
<b>II.</b>	<b>PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES.....</b>	5
1.	Modification du zonage de la parcelle AT n° 51 de UN en UC.....	5
2.	Présentation du terrain.....	6
3.	Incidences générales sur les zones UN et UCa du PLU.....	7
<b>III.</b>	<b>LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	9
1.	Modification graphique.....	9
2.	Les incidences de la modification sur l'état initial de l'environnement .....	9

## **I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE**

Le PLU de Louveciennes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2013.

Une première modification simplifiée du PLU a été approuvée le 26 mai 2016. L'objet de la modification était de réadapter le zonage sur le secteur Aqueduc/Chemin du Cœur Volant pour permettre la réalisation d'une opération de constructions à destination de logements concourant à la mise en œuvre de la mixité sociale dans l'habitat.

Il a été révisé le 6 décembre 2017 et régularisé le 26 mars 2024 à la demande de la Cour administrative d'appel de Versailles. Cette dernière a annulé le PLU de 2017 et sa régularisation de 2024 par arrêt du 12 juillet 2024. La commune s'est pourvue auprès du Conseil d'Etat et a sollicité un sursis à exécution de cet arrêt. Le Conseil d'Etat a émis un avis favorable à ce sursis par décision du 10 février 2025. Le PLU 2017 est donc revenu en vigueur depuis cette date. Par ailleurs, une révision générale du PLU est en cours de réalisation à ce jour.

### **1. Objet de la modification**

Aujourd'hui, la commune souhaite faire évoluer son PLU pour répondre à ses obligations de production de logements sociaux.

Il convient donc d'y apporter la modification suivante :

Sur le plan de zonage :

- Modification du zonage de la parcelle AT n° 51 de UN en UCa.

### **2. Le cadre réglementaire**

#### **a. Pourquoi le choix de la procédure de modification simplifiée ?**

La procédure de révision, en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, concerne :

- ✓ le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ✓ la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ✓ la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ✓ l'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- ✓ la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification avec enquête publique, en application de l'article L.153-41 du même code, concerne :

- ✓ la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ la diminution de ces possibilités de construire ;
- ✓ la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ✓ l'application de l'article L. 131-9 du Code.

En conséquence, la modification du zonage de UN en UCa de la parcelle AT n° 51 n'entre ni dans le cadre de la révision, ni dans le cadre de la modification.

L'évolution du PLU envisagée est éligible à la modification simplifiée, en application de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

## b. Le déroulement de la procédure de modification simplifiée

### ➤ La procédure de modification simplifiée

Cette procédure suppose, conformément aux articles L. 153-47 et L. 153-48 :

- la réalisation d'un dossier de modification précisant les motifs et le contenu de la modification envisagée ;
- la transmission du dossier aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (notamment l'Etat, la région, le département, le STIF, la Chambre de commerce et d'industrie territoriale, la Chambre des métiers, la Chambre de commerce, ...), qui peuvent le cas échéant émettre un avis ;
- la mise à disposition du public du dossier de modification, accompagné des avis des personnes publiques associées, pendant un mois minimum, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, enregistrées et conservées dans un registre.

A l'issue de la mise à disposition du dossier, un bilan des observations formulées est établi. Ce bilan est présenté par le Maire devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet de plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, et des observations du public.

### ➤ La définition des modalités de mise à disposition du dossier

La procédure de modification simplifiée d'un PLU est menée à l'initiative du Maire. Toutefois, en amont de la procédure, la définition des modalités selon lesquelles le dossier de modification du PLU sera mis à la disposition du public relève de la compétence du Conseil Municipal.

Par délibération n° 2025-09-en date du 11 décembre 2024, il a été prescrit la modification simplifiée n° 2 et proposé de retenir les modalités de concertation suivantes :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois minimum ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché sur tous les panneaux administratifs de la commune et inséré sur le site internet de la ville ([www.mairie-louveciennes.fr](http://www.mairie-louveciennes.fr)), au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera en outre publié dans un journal local diffusé dans le département.
- le dossier de modification et les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public à la mairie, 30 rue du Général Leclerc, pour recevoir les observations du public, aux heures d'ouverture suivantes soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30. Le dossier sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le maire afin que chacun puisse consigner ses observations.

Le bilan de la mise à disposition sera consultable, à la mairie, à compter de l'approbation du PLU modifié.

Par délibération en date du 23 septembre 2024, il a été tiré le bilan de la concertation et défini les modalités de mise à disposition suivante :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 2 et des avis des personnes publiques associées pendant un mois minimum. Le dossier sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le maire afin que chacun puisse consigner ses observations.
- Affichage d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sur tous les panneaux administratifs de la Commune et inséré sur le site internet de la ville ([www.mairie-louveciennes.fr](http://www.mairie-louveciennes.fr)), au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera en outre publié dans un journal local diffusé dans le département.

## **II. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES**

### **1. Modification du zonage de la parcelle AT n° 51 de UN en UC**

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, complétée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social imposent aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile de France la production de 25% de logements sociaux.

Ainsi, pour répondre à ses besoins en matière de production de logements sociaux et d'équipements dédiés à la petite enfance, la commune souhaite réaliser sur une parcelle dont elle est propriétaire, rue de l'Etarché, une crèche et des logements sociaux.

Le Plan Local d'Urbanisme classe actuellement la parcelle AT n° 51 en zone UN, espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

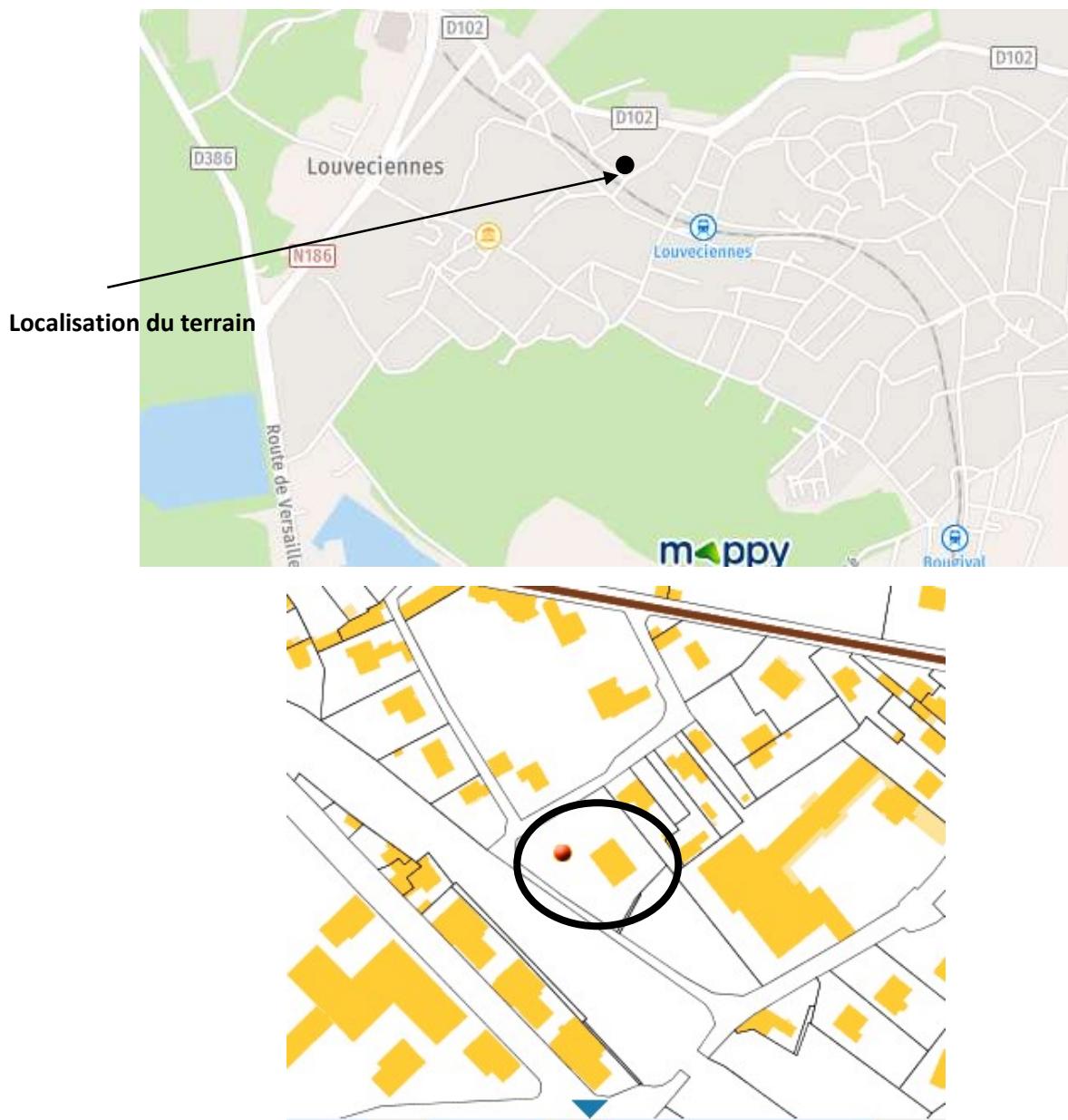
La zone UC correspond aux pôles de centralité pouvant accueillir de petits immeubles d'habitat collectif dans une certaine mixité fonctionnelle avec de l'habitat, des bureaux et des activités non nuisibles.

Ces deux zones sont actuellement constructibles en application des dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Cependant, en zone UN, il n'est possible de réaliser des constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, qu'à la condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de l'équipement implanté dans la zone ou qu'ils correspondent à un hébergement de personnes âgées.

Aussi, il convient de modifier le zonage UN de la parcelle AT n° 51 en UC, sous-secteur a, pour mener à bien le projet de la ville.

## 2. Présentation du terrain



La parcelle AT n° 51, d'une superficie de 2 083 m<sup>2</sup>, se situe dans un quartier calme, au centre de la commune à proximité de la voie ferrée et d'équipements publics (Mairie, Eglise, gymnase, bâtiment d'accueil d'associations,...).

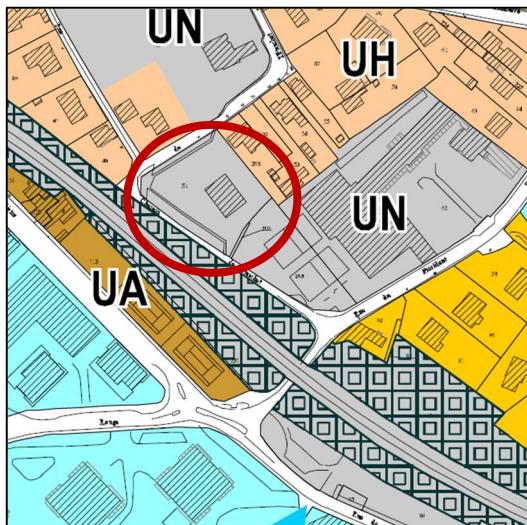
L'accès à la parcelle se fait par la rue de l'Etarché depuis la rue du Président Paul Doumer et, débouche de l'autre sur la RD 102 menant à Bougival.



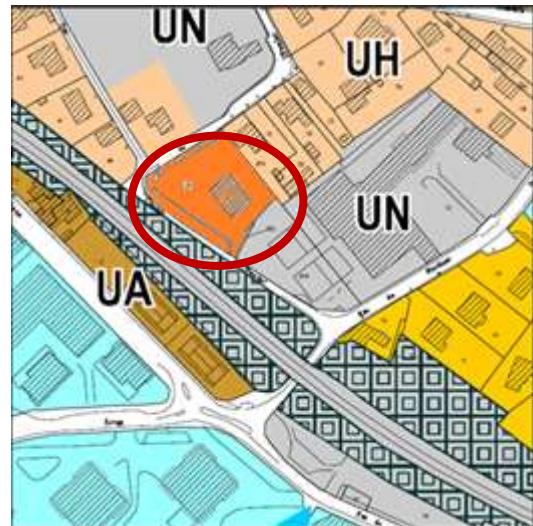
#### Site terrain de l'Etarché

### 3. Incidences générales sur les zones UN et UCa du PLU

La modification visant à réduire la zone UN au profit de la zone UC se fera sur toute la parcelle.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

Dans le cadre du PLU du 6 décembre 2017 régularisé le 26 mars 2024, l'ensemble des zones UC représente 10,9 hectares du territoire et les zones UN 50,5 hectares. Le transfert de 2 083 m<sup>2</sup> implique pour la zone UN la réduction d'environ 0,42% des surfaces dédiées et pour la zone UC, une augmentation d'environ 1,75%.

**Evolution du tableau des superficies des zones**

<b>Zones</b>	<b>Superficies PLU 2017 (en hectares)</b>	<b>Superficies MS n°2 PLU 2024 (en hectares)</b>
UA	10	10
dont secteur UAa	5,2	5,2
UC	10,9	11,1
dont secteur UCa	0,3	0,5
UE	36	36
UH	90,8	90,8
dont secteur UHa	26, 6	26,6
dont secteur UHar	6,5	6,5
dont secteur UHb	9,3	9,3
dont secteur UHp	7,7	7,7
UL	5	5
dont secteur ULa	1,2	1,2
UN	50,5	50,3
dont secteur UNa	10,3	10,3
UOAP	1,8	1,8
UOPA 1	5,2	5,2
UP	25,6	25,4
AUOAP	25,4	25,4
AUOAP1	4,3	4,3
N	204,1	204,1
dont secteur Nb	3,6	3,6
dont secteur Nf	92,1	92,1
dont secteur Np	7,1	7,1
dont secteur Ns	6,6	6,6
A	74,6	74,6
<b>TOTAL</b>	<b>544,2</b>	<b>544,2</b>

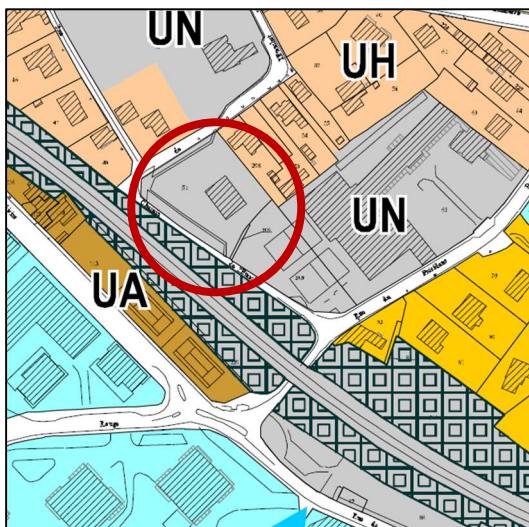
### **III. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

La modification simplifiée par avis conforme de la MRAe est soumise à évaluation environnementale dont le dossier est annexé à la présente modification.

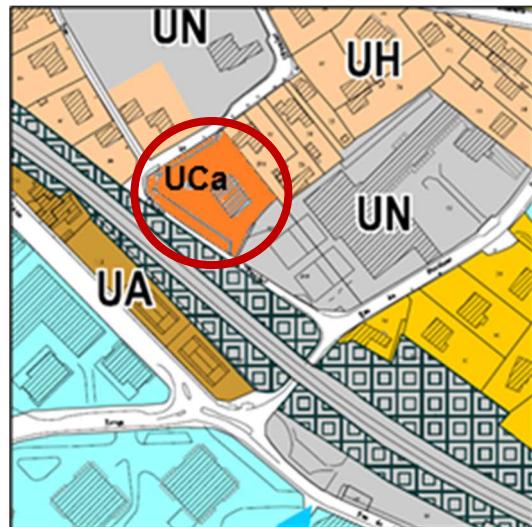
L'évaluation environnementale conclue à l'absence d'incidence de cette modification simplifiée sur l'état initial de l'environnement.

#### **1. Modification graphique**

Il s'agit d'un terrain situé en zone constructible qui restera constructible avec une densité moindre, le coefficient d'emprise au sol n'étant pas réglementé en zone UN et limité à 25 % en zone UCa.



**Plan de zonage avant modification**



**Plan de zonage après modification**

#### **2. Les incidences de la modification sur l'état initial de l'environnement**

La présente modification porte sur un terrain situé en zone urbaine déjà constructible. Il est hors zone de Plan de Prévention des Risques Naturels.

Il se situe partiellement en secteur concerné par le bruit des infrastructures terrestres, voie ferrée, de 4<sup>ème</sup> catégorie, en zone humide de classe 3 et dans le périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine de la nappe de Croissy-sur-Seine.

La modification n'entraîne aucune réduction des espaces boisés.

Même si le secteur est en servitude de protection de monuments historiques, aucun patrimoine remarquable identifié au PLU n'est présent sur ces parcelles.

Dans la mesure où :

- la modification apportée au PLU de Louveciennes n'a pas d'incidences sur le découpage des zones et n'affectent pas les capacités d'accueil ;
- elle n'apporte pas, notamment, d'évolution des zones agricoles et naturelles ;
- elle permet la construction de logements sociaux sur la commune ;
- elle n'aggrave pas les risques ;

Il est possible de conclure à une absence d'incidence environnementale significative supplémentaire à la deuxième modification simplifiée du PLU de Louveciennes sur l'environnement.