Commune de Garancières

Modification du Plan Local d’Urbanisme

PLU approuvé en conseil Municipal le 15 juin 2013
Modification n°1 approuvée en conseil Municipal le 27 novembre 2018
Modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de Garancières approuvée en Conseil municipal le 25 septembre 2025

Objectifs de la modification

1. ***Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés (UA et UH)*** *(fixer une règle d'emprise au sol dans la zone UA, éviter le recours aux servitudes de cours communes, fixer une règle pour les constructions en retrait en zone UA afin de pallier l'absence de règle actuellement dans la bande des 15 m, améliorer les règles d'accessibilité des parcelles, permettre des extensions limitées dans le cadre de constructions existantes implantées dans les marges de retrait, interdire l'habitat « mobile »)*

2. ***Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation*** *(Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales, Protéger les arbres et définir des exigences de plantation, privilégier certaines essences végétales et interdire les essences invasives, imposer un retrait des limites pour les plantations.*

3. ***Se prémunir face aux risques d'inondations*** *(Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées : définir une hauteur de seuil constructible par rapport à la route, clôtures perméables, renvoyer au règlement du SIAB concernant l'assainissement, préciser qu'il est interdit de réduire le lit mineur d'un cours d'eau*

4. ***Favoriser l'amélioration thermique du bâti*** *(permettre l'isolation par l'extérieur des constructions en dérogeant aux règles d'implantation)*

5. ***Améliorer l'aspect extérieur des constructions*** *(encadrer l'implantation des pompes à chaleur, interdire les matériaux plastiques rapportés sur les clôtures, favoriser une harmonie des teintes par un nuancier, autoriser les toitures terrasse en cas d'extension)*

6. ***Autres points :*** *(ajuster les règles de stationnement, Encadrer les règles d'implantation pour les piscines…)*

Introduction

Objet de la modification

Le plan local d'urbanisme de Garancières a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 juin 2013. Depuis cette date, il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 novembre 2018.

La commune de la Garancières a engagé la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés (UA et UH)**
2. **Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation**
3. **Se prémunir face aux risques d'inondations**
4. **Favoriser l'amélioration thermique du bâti**
5. **Améliorer l'aspect extérieur des constructions**
6. **Ajuster les emplacements réservés, et préciser le règlement sur des sujets annexes**

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraine pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de 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.

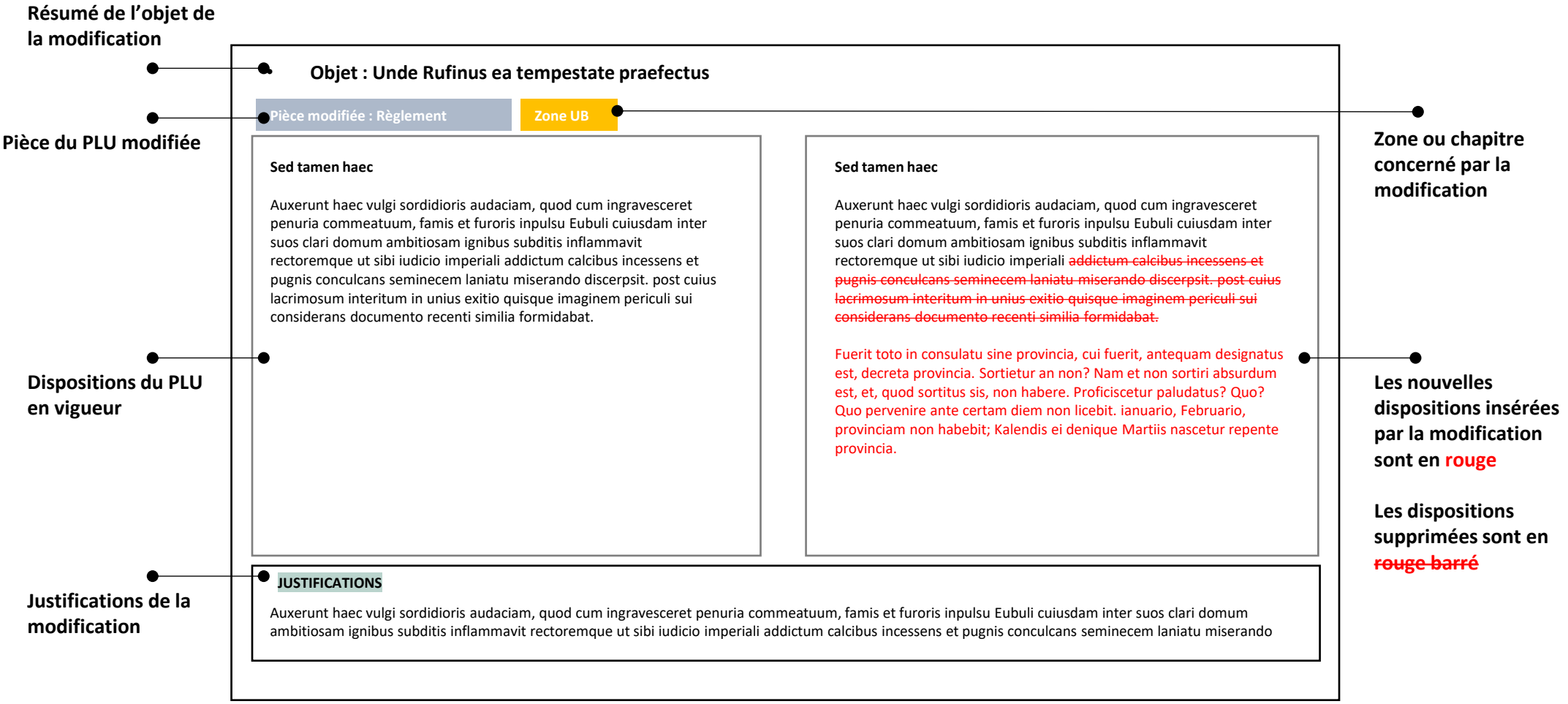
Le projet de modification du PLU n'entrainant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

Des objectifs croisés permettant de préserver et valoriser le cadre de vie

Les principaux objectifs de la modification n°2 du PLU sont de garantir une harmonie des constructions du village en maîtrisant l'urbanisme tout en préservant la richesse de la présence de la nature en ville, favorable à la limitation des risques.
Ces objectifs sont portés par le PADD du PLU, mais le dispositif réglementaire s'appliquant avant la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU ne permet pas de les appliquer dans de bonnes conditions.

Les ajustements réglementaires de la présente modification n°2 sont combinés : ils agissent tant sur la finesse d'écriture des règles d'emprise au sol, d'implantations des constructions, que de la part d'espace vert de pleine terre. Ils vont permettre de limiter l'impact des constructions et d'augmenter la résilience du territoire en particulier face aux risques d'inondations, de ruissellement des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleur urbains que de préservation des paysages arborés du village.

Grille de lecture du document



1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Fixer une règle d'emprise au sol dans la zone UA

Pièce modifiée : Règlement — UA

Article 9 – UA : emprise au sol

Non fixé

Article 9 – UA : emprise au sol

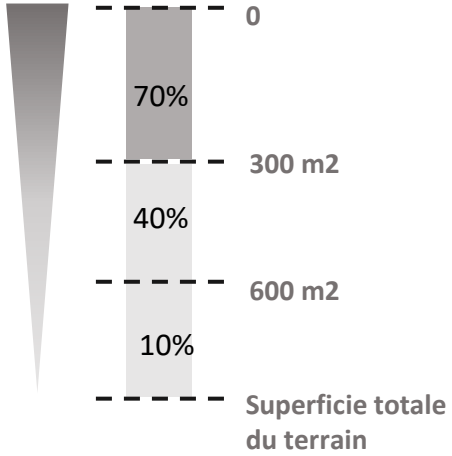
~~Non fixé~~

Pour les unités foncières existantes :
L'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'addition des emprises au sol suivantes :
- Pour les 300 premiers m² de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70 % maximum.
- Pour les 300 m² suivants de l'unité foncière (entre 300 et 600 m²), l'emprise au sol des constructions est fixée à 40 % maximum.
- Au-delà de 600 m² d'unité foncière, l'emprise au sol est fixée à 10 % maximum.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU (25/09/2025) :
L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %.

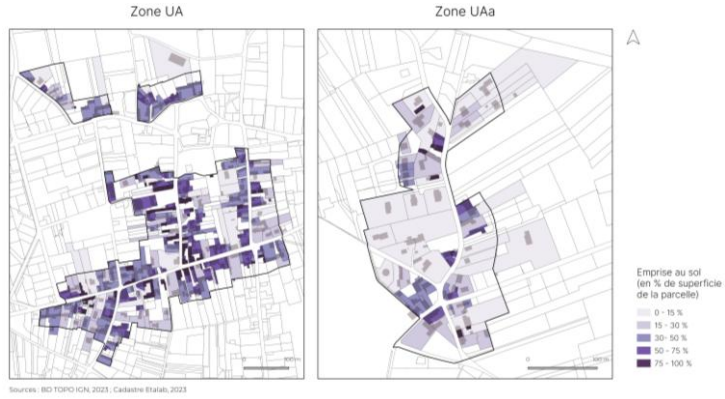
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, une extension d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée.

Emprise au sol pour les unités foncières existantes



JUSTIFICATIONS

Cette disposition répond au premier objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune qui est de maintenir l'organisation du tissu urbain existant. Dans cet objectif, la modification propose de renforcer la protection de la typologie du bâti de bourg par des règles d'implantation et de densité conformes à l'existant grâce au système d'emprise au sol dégressif ci-dessus.
De fait, le système d'emprise au sol dégressive est adapté à l'hétérogénéité de la taille des parcelles. En effet, l'analyse du tissu existant a démontré la diversité de tailles des parcelles (150m² à 2 000m²). Les règles d'emprise au sol sont donc adaptées à la taille des terrains : l'emprise au sol est dégressive au-delà de 300m² afin de garantir la protection des jardins et éviter l'imperméabilisation des sols importante pour les grandes parcelles. Cette règle vise à réduire les risques de ruissellement et d'inondation. L'objectif est de maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville.
Par ailleurs, afin de favoriser l'évolution du bâti existant en dépassement de la règle d'emprise nouvellement fixée, un dépassement de 30 m² est autorisé. L'objectif étant de ne pas être bloquant pour l'aménagement d'une pièce en plus, l'adaptation aux normes handicapés par exemple…)



1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Fixer une règle pour les constructions en retrait

Pièce modifiée : Règlement | UA

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[…]
Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m, excepté l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante au jour de l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[…]
Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m si la façade comporte des baies, ou 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m, ~~excepté l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante au jour de l'entrée en vigueur du PLU.~~

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait par rapport aux limites séparatives permet de garantir une bande de recul minimum obligatoire avec les propriétés riveraines.
Sur les premiers 15 mètres de terrain par rapport aux voies, les constructions doivent être éloignées d'au moins de 4 mètres depuis les limites séparatives si la façade comporte des baies et de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.
Au-delà des 15 mètres de profondeur, les constructions devront obligatoirement être éloignées au minimum de 4 mètres des limites séparatives aboutissant aux voies.
Il s'agit d'assurer des retraits suffisants et réduire les vues directes par rapport aux propriétés voisines, y compris dans le cas d'extension de constructions existantes.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Ajuster les règles de constructions pour les annexes

Pièce modifiée : Règlement | UH

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance, en tout point, entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Quelle que soit la hauteur de la ou les construction(s) voisine(s), les dépendances doivent s'implanter à 4 m minimum de ces constructions.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance, en tout point, entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Quelle que soit la hauteur de la ou les construction(s) voisine(s), les ~~dépendances~~ constructions annexes doivent s'implanter à 2,50 m minimum de ces constructions.

JUSTIFICATIONS

Cette modification de la règle vise à permettre plus de souplesse dans l'implantation des annexes sur une même propriété dans un contexte de maîtrise de la constructibilité et la préservation des jardins. Les annexes sont des constructions à la volumétrie très limitée, et ne présentent pas de gène (ombre portée…) à proximité de la construction principale.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Éviter le recours aux servitudes de cours communes

Pièce modifiée : Règlement | UH

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[…]

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[…]

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de voisinage.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude de manière opportune, le PLU va rappeler un élément complémentaire : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

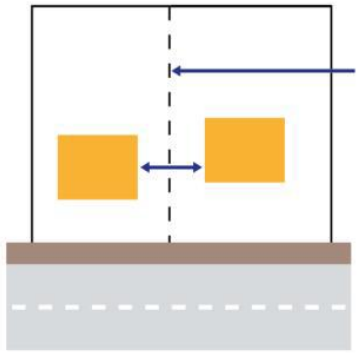
Objet : Éviter le recours aux servitudes de cours communes

Pièce modifiée | Lexique

Non défini

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.
En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



L'application de la «cour commune» revient à ne plus considérer la limite séparative.

Lors des instructions, la règle applicable devient celle relative à la distance entre deux constructions sur une même unité foncière

JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.
En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Améliorer les règles d'accessibilité des parcelles

Pièce modifiée : Règlement UA UH

ARTICLE UA/UH 3: ACCÉS ET VOIRIE

I- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l' incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA/UH 3: ACCÉS ET VOIRIE

I- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de !'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (25/09/2025) aboutissant à la création de deux nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Améliorer les règles d'accessibilité des parcelles

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH

ARTICLE UA/UH 3: ACCÉS ET VOIRIE

I- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l' incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA/UH 3: ACCÉS ET VOIRIE

II- Voirie et chemin d'accès

Les voies et chemin d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres pour sécuriser le croisement des voitures.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD42, RD155 et RD197) et les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural Seine et Yvelines Voirie et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

JUSTIFICATIONS

L'obligation de mutualisation des accès permet de réduire les superficies artificialisées et ainsi réduire le ruissellement des eaux pluviales et le risque d'inondation, d'autant plus avec le revêtement drainant devenu obligatoire pour les voies créées. Cela permet également d'éviter la multiplication des portails sur la voirie, intéressant d'un point de vue de la sécurité routière, et réduisant les obligations de suppression des arbres d'alignement, ou des places de stationnement sur l'espace public.
La largeur des voies d'accès ainsi que les conditions de réalisations des aires de retournement à partir de 4 logements sont définies suivant la programmation du projet de manière à assurer la praticité et la sécurité de leur usage. Ces dispositions répondent, in fine, à une logique de circulation et de sécurité.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Améliorer les règles d'accessibilité des parcelles

Pièce modifiée : Règlement

Toutes les zones sauf UA et UH

ARTICLE UE/UJ/UM/A/N 3: ACCÉS ET VOIRIE

I- Accès

…

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

II- Voirie

…

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UE/UJ/UM/A/N 3: ACCÉS ET VOIRIE

I- Accès

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

II- Voirie

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD42, RD155 et RD197) et les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural Seine et Yvelines Voirie et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

JUSTIFICATIONS

Ces dispositions répondent, in fine, à une logique de circulation et de sécurité le long des routes départementales. Ces axes routiers nécessitent une attention particulière afin de ne pas augmenter le risque accidentogène avec de nouveaux accès.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Imposer un recul des constructions

Pièce modifiée : Règlement | UA

ARTICLE UA6

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant. Dans le cas de parcelle ayant une façade de plus de 15 m, les constructions peuvent être édifiées en retrait sous réserve qu'un mur de clôture de maçonnerie soit édifié a l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.

ARTICLE UA6

~~Les constructions seront édifiées a l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant. Dans le cas de parcelle ayant une façade de plus de 15 m, les constructions peuvent être édifiées en retrait sous réserve qu'un mur de clôture de maçonnerie soit édifié a l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.~~

~~Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres depuis l'alignement.~~

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5,50 mètres depuis l'alignement.

JUSTIFICATIONS

Cet ajustement de règles permet de laisser la possibilité aux nouvelles constructions de s'implanter en retrait afin d'offrir un linéaire rythmé sur toute la zone UA et d'éviter ainsi l'effet tunnel (front urbain bâti). Il s'agit aussi d'un objectif paysager, par une volonté de rendre possible la plantation de végétaux sur la partie avant des parcelles privées, ce qui n'était pas possible avec le bâti obligatoirement à l'alignement jusqu'à présent.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Permettre des extensions limitées dans le cadre de constructions existantes implantées dans les marges de retrait

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH

ARTICLE UA/UH 6

[…]

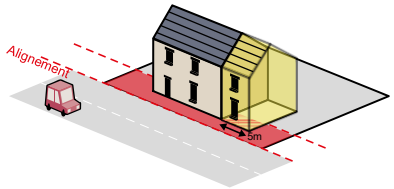
ARTICLE UA/UH 6

[…]

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie ou emprises publiques :

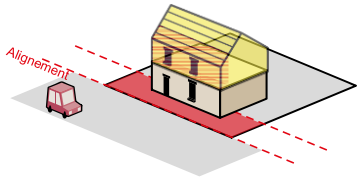
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport à l'alignement n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non-respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Permettre des extensions limitées dans le cadre de constructions existantes implantées dans les marges de retrait

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH

ARTICLE UA/UH 7

[…]

ARTICLE UA/UH 7

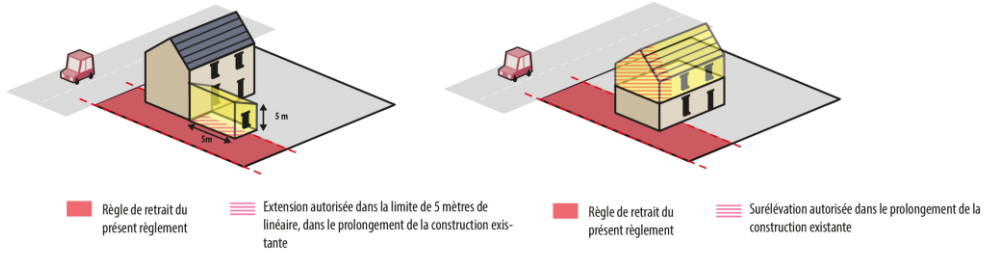
[…]

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives latérales) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 5 mètres au point le plus haut. Il est admis une pente de toit de 30° pour l'extension.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non-respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m et une hauteur de 5 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain et les terrains riverains du projet (absence d'ombre portée significative ou de création de vues directes). Les surélévations sont également permises dans le respect des règles des hauteurs maximales fixées, elles-mêmes ajustées à la baisse par la présente procédure de modification du PLU.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Permettre des extensions limitées des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement **UH**

ARTICLE UH 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Uha et Uhb : l'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain

ARTICLE UH 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UHa et UHb : l'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, une extension d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée.

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est ajoutée au règlement afin de permettre aux constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée par le règlement, de pouvoir réaliser une pièce en plus, telle qu'une adaptation pour personne handicapée, une véranda, etc. En effet, l'analyse du tissu urbain en zone UH a démontré que certaines parcelles dépassaient déjà l'emprise au sol maximale autorisée.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Interdire l'habitat « mobile »

Pièce modifiée : Règlement | A | N

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
[…]

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
[…]
Le stationnement d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc…

Pièce modifiée : Règlement | Lexique

Lexique

- Néant

Lexique

Habitations légères de loisirs (HLL)

Au titre de l'article R111-37 et 38 du Code de l'urbanisme, sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Il peut s'agir par exemple de mobil'homes, caravanes, cabanes, ou « tiny house ».

JUSTIFICATIONS

Le PLU définit via le lexique et interdit désormais l'implantation de HLL dans les zones A et N afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale et paysagère du territoire : ce type de constructions spécifiques n'étant pas en harmonie avec l'harmonie des paysages des zones agricoles et naturelles. Il s'est avéré par ailleurs que l'implantation de ce type d'habitat dans la commune parfois sans aucune autorisation, s'est souvent soldée par une forte minéralisation et imperméabilisation du sol de la parcelle. Ce type d'habitat diffus n'est donc pas en adéquation avec l'objectif de la modification n°2 du PLU qui vise à développer la nature en ville. Elle se voit donc strictement interdite en zones A et N.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Conditionner l'habitat « mobile »

Pièce modifiée : Règlement — UA — UH — UJ

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

[…]

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

[…]

~~Le stationnement d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc…~~

L'installation d'un seul élément maximum par unité foncière parmi les éléments suivants : caravane, camping-car, tiny house, résidence mobile, container avec bardage… et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public ou caché par la végétation.

Pièce modifiée : Règlement — Lexique

Lexique

- Néant

Lexique

Habitations légères de loisirs (HLL)

Au titre de l'article R111-37 et 38 du Code de l'urbanisme, sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Il peut s'agir par exemple de mobil'homes, caravanes, cabanes, ou « tiny house ».

JUSTIFICATIONS

Le PLU définit via le lexique et règlemente désormais l'implantation de HLL afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale et paysagère du territoire : ce type de constructions spécifiques n'étant pas en harmonie avec les constructions existantes. Il s'est avéré par ailleurs que l'implantation de ce type d'habitat dans la commune s'est souvent soldée par une forte minéralisation et imperméabilisation du sol de la parcelle. Ce type d'habitat diffus n'est donc pas en adéquation avec l'objectif de la modification n°2 du PLU qui vise à développer la nature en ville. Elle se voit donc strictement limitée dans les zones urbaines.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement **Lexique**

- Néant

Espace vert de pleine terre

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. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,4 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition d'un espace vert de pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1,4 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations, citernes de récupération d'eau de pluie et station permettant l'assainissement individuel situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. L'espace vert de pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Il permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains.
La modification permet une actualisation et un complément du lexique. La définition de l' « espace vert de pleine terre » comprend une rédaction claire permettant une bonne application de la règle.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement | UA

ARTICLE 13 – UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Une superficie au moins égale à 30 % de la propriété sera traitée en espace vert.

Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexe en fin de règlement.

ARTICLE 13 – UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
~~Une superficie au moins égale à 30 % de la propriété sera traitée en espace vert de pleine terre.~~

Cas des terrains existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU (25/09/2025)
La part d'espaces verts de pleine terre devra respecter la règle suivante :

- Pour les premiers 300 m² de superficie de l'unité foncière existante : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30 %,
- Pour les 300 m² de superficie suivante de l'unité foncière : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 40 %,
- Pour les m² suivants les 600 premiers m² de superficie de l'unité foncière : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 60 %

Cas des terrains issus de division postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU (25/09/2025)
La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 60 %

~~Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.~~

JUSTIFICATIONS

Par symétrie avec la nouvelle disposition d'emprise au sol en zone UA, la règle d'espaces verts de pleine terre est adaptée. Cette nouvelle norme permet d'augmenter la part de pleine terre à conserver et garantir une infiltration maximum des eaux pluviales, réduisant ainsi le risque de ruissellement. La forme urbaine recherchée s'articule en équilibre des constructions et des jardins verdoyants.
La règle est cependant réduite pour les parcelles issues de division de manière à éviter les divisions foncières et composer avec le parcellaire existant, facteur historique de l'organisation de ces structures de quartier.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement — UH

Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une superficie au moins égale à 40% de la propriété sera traitée en espace vert.

Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.

Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

~~Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.~~

Une superficie au moins égale à ~~40%~~ 50 % de la propriété sera traitée en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable.

~~Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement~~.

JUSTIFICATIONS

De la même manière, dans les quartiers pavillonnaires, la modification implique une hausse du taux d'espaces verts de pleine terre de 40 à 50 % de l'unité foncière. Cette disposition permet de respecter les objectifs en matière environnementale, et plus particulièrement de favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales qui est une condition essentielle de maintien du couvert végétal.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Protéger les arbres et définir des exigences de plantation

Pièce modifiée : Règlement **Dispositions générales**

- néant

PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 300 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres non bâtis.

Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.
Les haies doivent être plantés au minimum à 0,5 m des limites séparatives et des limites d'emprises publiques.

Un rayon non-imperméabilisé d'au moins 2 mètres calculé à partir du tronc doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations d'essences locales (et non invasives), existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, arbres d'alignements et haies d'essences locales variées régulièrement entretenues doivent être impérativement maintenues

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres et arbres d'alignements justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de(s) l'arbre(s), et qui sont obligatoirement suivis par une replantation par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents, en cohérence paysagère en cas d'alignement préexistant, dans le délai de validité du permis.

Toutes coupes et abattages d'arbres d'un tronc d'un diamètre de minimum 50 cm mesuré au niveau du terrain naturel, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

JUSTIFICATIONS

La modification permet d'ajouter une règle pour assurer une protection efficace du patrimoine naturel (espaces verts et arbres remarquables).
Certaines mesures sont renforcées dans le cadre de la présente modification et s'appliqueront désormais en toutes zones, à l'image des arbres où une règle est ajoutée dans un rayon de 2 mètres autour des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux, afin de garantir la protection du système racinaire. Les essences locales doivent être prolongées en raison de leur capacité à s'adapter au changement climatique

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Ajouter les listes d'essences locales et invasives

Pièce modifiée : Règlement | Annexes

LISTE DES ESPECES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.
Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phylostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedonculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques. Elle est régulièrement mise à jour sur le site internet *https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/pee.jsp*

Cette liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France a été réalisée par le Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), édition 2022.

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France CBNBP/MNHN

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet de favoriser la biodiversité sur le territoire communal et de ne pas perturber l'environnement et l'écosystème urbain avec des espèces qui ne seraient pas adaptés au milieu.

3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Objet : Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées

Pièce modifiée : Règlement | **Dispositions générales**

- néant

PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite Loi Barnier).

L'article R151-34 du code de l'urbanisme prévoit que « Les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où existent des risques naturels, tels que les inondations. À l'intérieur du secteur à risque d'inondation délimité sur le document graphique, toute construction ou aménagement doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il est strictement interdit de réduire le lit mineur d'un cours d'eau ;
- les franchissements routiers (de ru ou de cours d'eau) existants ou à créer ne doivent pas réduire ou faire obstacle à l'écoulement des eaux. Le busage des rus et cours d'eau est strictement interdit ;
- Il est recommandé que les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, soient réalisés à des hauteurs de plus de 0,50 m du terrain naturel ;

JUSTIFICATIONS

La commune connait des épisodes fréquents d'inondations liées au débordement des rus mais aussi par ruissellement des eaux pluviales. La commune a ainsi mené une étude préalable afin d'établir un diagnostic, un programme de lutte contre les inondations, et d'élaborer des scénarios d'aménagements visant à prévenir et protéger les personnes et les biens.
C'est dans ce cadre que des dispositions ont été introduites par la modification du PLU afin de prévenir et protéger la commune du risque d'inondation. Ces dispositions concernent toute la partie nord de la voie ferrée, zone la plus soumise au phénomène d'inondations. Les règles qui s'appliquent s'apparentent à des règles qui peuvent exister au sein de règlements de PPRI.

3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Objet : Définir des règles pour protéger les cours d'eau

Pièce modifiée : Règlement | **Dispositions générales**

- néant

Préservation du lit mineur et des berges

Toute intervention soumise à déclaration ou autorisation, réalisée dans le lit mineur des cours d'eau reportés sur le document graphique et relative à :

- la constitution d'obstacle à l'écoulement,
- la modification du profil en long ou en travers,
- la consolidation des berges (techniques autres que végétales vivantes),
- le curage du cours d'eau,

est autorisée uniquement si :

  - Elle est liée à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou Déclaration d'Intérêt Générale (DIG)
  - Elle contribue à l'atteinte du bon état ou à la protection des personnes et des biens

- Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des rus et cours d'eau matérialisés sur le document graphique

JUSTIFICATIONS

Il n' y avait actuellement aucune règle de protection des cours dans dans le PLU. Dans un objectif commun de limiter le risque d'inondation et de protéger les espaces naturels que constituent les berges des rus, la modification introduit, en accord avec la rédaction du SAGE de la Mauldre, des dispositions visant à assurer le bon écoulement des rus, et limiter l'imperméabilisation des berges. Il s'agit aussi de permettre le développement de la végétation de bord de cours d'eau (ripisilve) favorable à la biodiversité.

Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées

Etude du CEREMA : identifier les talwegs à risque et les zones d'accumulation des écoulements

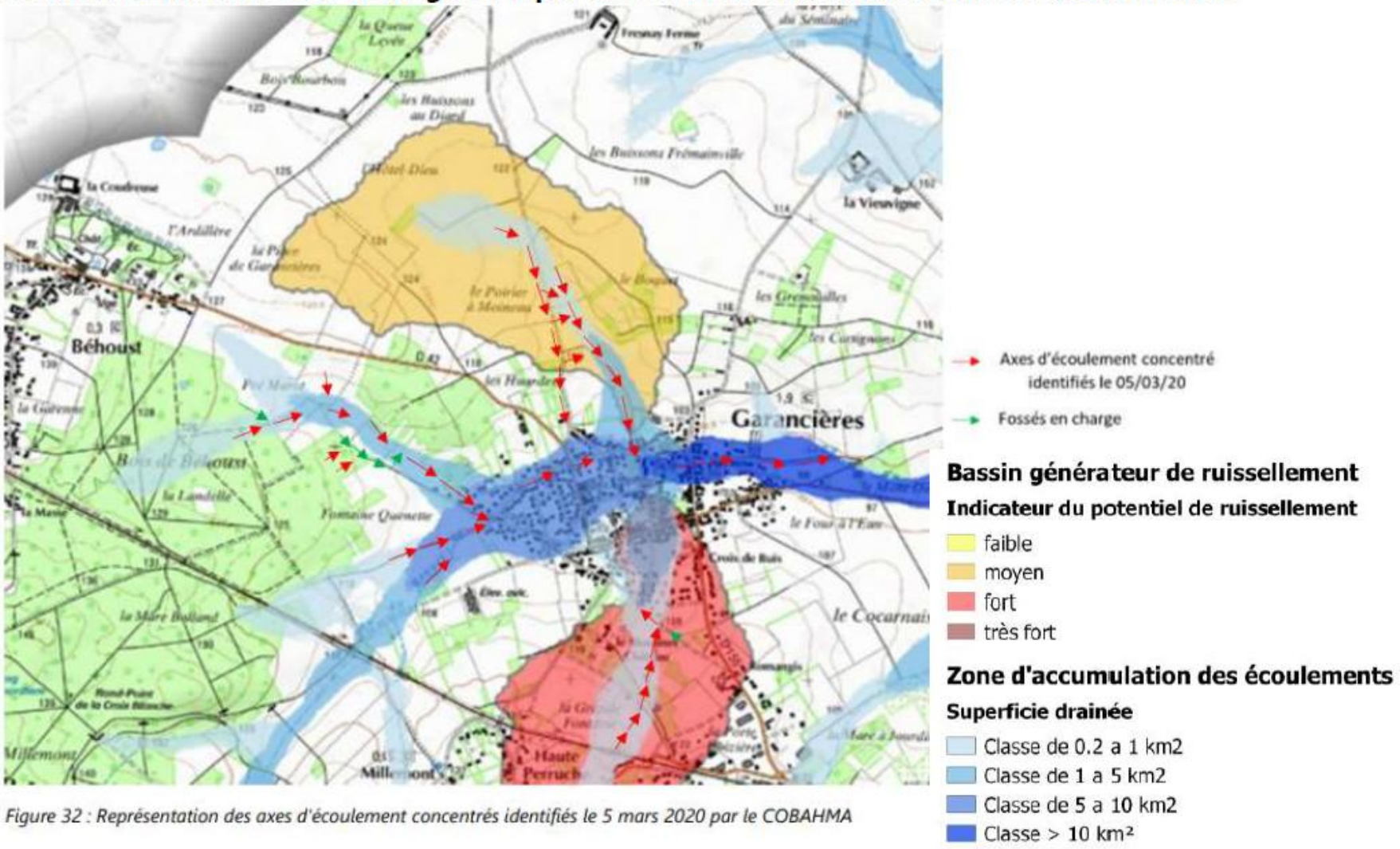


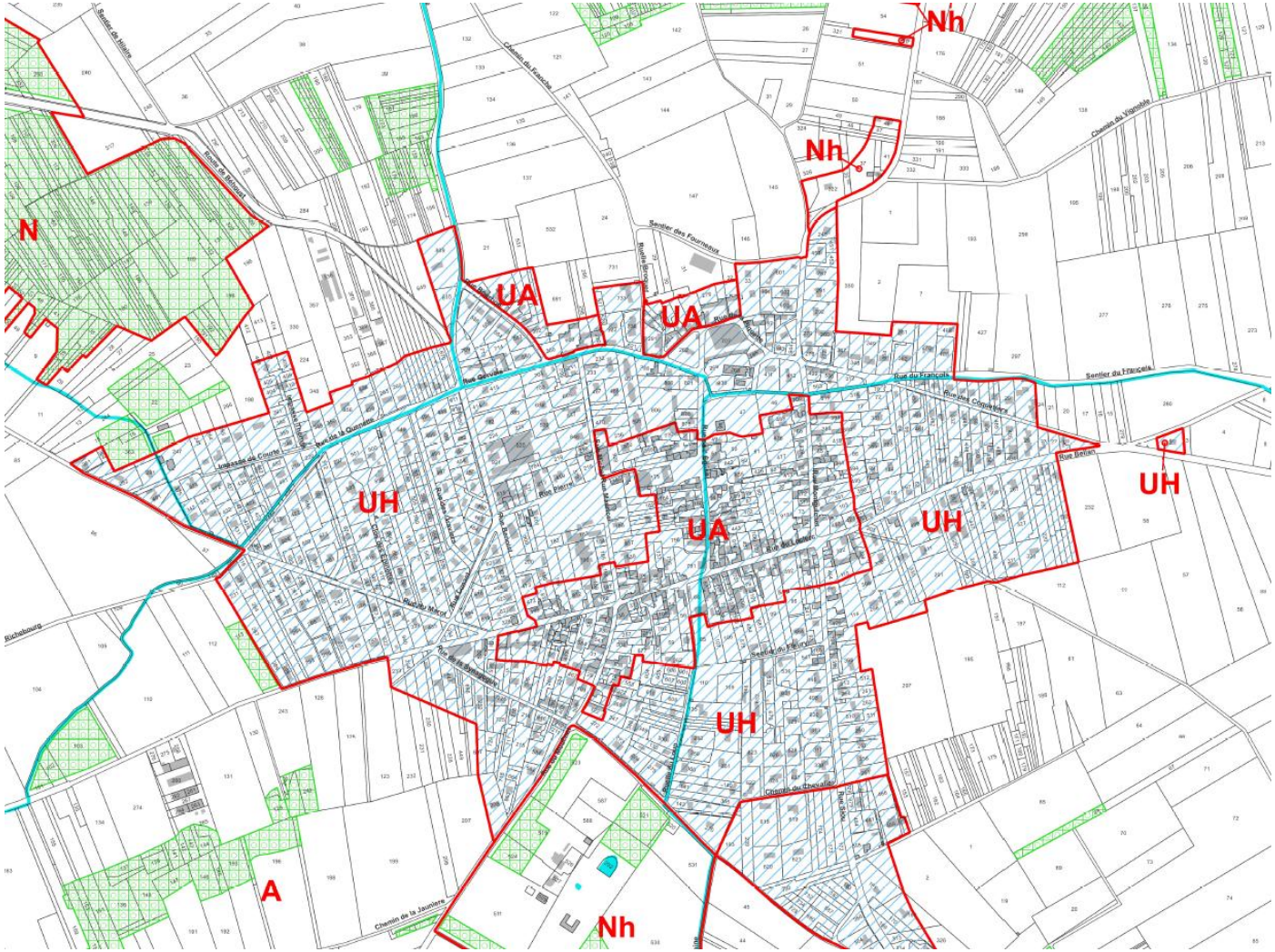
Figure 32 : Représentation des axes d'écoulement concentrés identifiés le 5 mars 2020 par le COBAHMA

Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées

3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Objet : Matérialisation des cours d'eau sur le plan de zonage

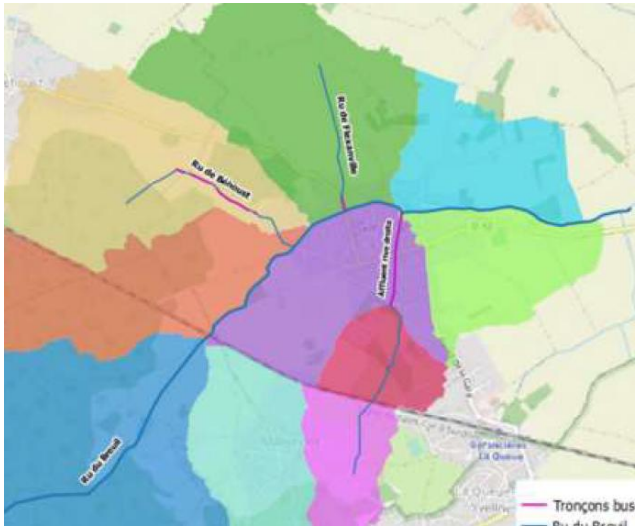
Pièce modifiée : plan de zonage



Le plan de zonage modifié fait apparaitre les cours d'eau

JUSTIFICATIONS

Le plan de zonage est complété afin de faire apparaitre clairement l'ensemble des rus traversant la commune et faciliter ainsi l'instruction des dispositions de la page précédente.



3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Objet : Renvoyer au règlement du SIAB concernant l'assainissement

Pièce modifiée : Règlement | En toutes zones

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements a ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maitrises a l' unité foncière par des dispositifs correspondant à la règlementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction a ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre/ seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d' aménagement ou de réaménagement. Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fosse, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprie, conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.
Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent.
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements a ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~
~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maitrises a l' unité foncière par des dispositifs correspondant à la règlementation. le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction a ce qu'il était avant laPour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m²,~~
~~construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre/ seconde / hectare imperméabilisé.~~
~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d' aménagement ou de réaménagement. Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~
~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fosse, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprie, conformément à la règlementation en vigueur.~~

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.
Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).
Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

JUSTIFICATIONS

Le règlement du service d'assainissement du syndicat auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales et eaux usées. Ce règlement est amené à évoluer. Afin de ne pas avoir à ajuster le règlement du PLU à chaque ajustement du règlement d'assainissement, et éviter les erreurs d'interprétation en résumant les règles d'assainissement, il est préférable, dans le cadre de la modification du PLU, de renvoyer directement au règlement d'assainissement qui sera annexé au présent PLU modifié.

4. Favoriser l'amélioration thermique du bâti

Objet : Permettre l'isolation par l'extérieur des constructions en dérogeant aux règles d'implantation

Pièce modifiée : Règlement | Dispositions générales

- Néant

ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une *façade*, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux *voies* et *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement est autorisée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite.

La rénovation thermique d'une construction traditionnelle (autre que le béton) et/ou antérieure à 1948, doit participer à la conservation des matériaux traditionnels et, le cas échéant, doit être de qualité perspirante compatible avec la pérennité des matériaux de construction existants.

Il est préconisé de restituer les éléments de modératures (appuis maçonnés, débords de toiture lorsqu'il est insuffisant, bandeaux, corniches, encadrements de baies, volets battants, etc…) pour veiller au maintien des qualités architecturales caractéristiques du lieu et éviter la banalisation de l'architecture.

JUSTIFICATIONS

Une disposition visant à faciliter l'isolation par l'extérieur est également introduite dans le règlement, afin d'autoriser les saillies de l'isolant dans la marge de retrait. Par ailleurs, les constructions historiques ou patrimoniales ne pourront faire l'objet d'isolation par l'extérieur qu'en respectant des prescriptions strictes, afin de préserver l'héritage historique en matière d'architecture locale, favorable à la qualité des paysages urbains.

4. Favoriser l'amélioration thermique du bâti

Objet : Encadrer l'implantation des pompes à chaleur

Pièce modifiée : Règlement | UA

Façades Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.	**Façades** ~~Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.~~ Les dispositifs techniques (bloc de climatisation, pompe à chaleur respectant les normes en matière de nuisance sonores…) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique) et en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Les pompes à chaleur sont interdites à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

JUSTIFICATIONS

À la vue des nuisances des pompes à chaleur extérieures (bruit, assèchement des végétaux proche des sorties des flux et esthétisme), et des répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions réglementaires sont insérés au règlement pour se prémunir des conflits de voisinage.

4. Favoriser l'amélioration thermique du bâti

Objet : Encadrer l'implantation des pompes à chaleur

Pièce modifiée : Règlement | UH

Façades Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.	**Façades** Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel. Les dispositifs techniques (bloc de climatisation, pompe à chaleur respectant les normes en matière de nuisance sonores…) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique) et en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Les pompes à chaleur sont interdites à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

JUSTIFICATIONS

À la vue des nuisances des pompes à chaleur extérieures (bruit, assèchement des végétaux proche des sorties des flux et esthétisme), et des répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions réglementaires sont insérés au règlement pour se prémunir des conflits de voisinage.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Préciser la règle relative aux clôtures : interdire les matériaux plastiques rapportés

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être en même matériaux que les bâtiments. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m. Les murs en pierre existants doivent être maintenus.

L'aspect du ciment brut est interdit.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être de mêmes matériaux que les bâtiments et en harmonie de teinte avec les façades de la construction principale. ~~Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m~~. les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement de l'eau.
~~Les murs en pierre existants doivent être maintenus.~~
Les clôtures en pierre traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. L'extension d'un mur en pierres traditionnelles existant à l'identique est autorisée à l'alignement ou en limite séparative, même si sa hauteur excède 1,80 m.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, l'aspect du ciment brut, les murs en béton, les bardages, et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (~~lames occultantes~~, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, matériaux souples en rouleaux, fausse herbe ou imitation de végétaux...) ~~afin de favoriser la transparence ou l'apparence de la végétation naturelle~~.

Quelle que soit la nature de la clôture ou du mur, il est obligatoire d'assurer son entretien ou son remplacement pour ne pas présenter d'aspect dégradé, nuisible à la qualité architecturale de la commune.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées :
- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut en moellons rejointés ou enduit dans la masse dans une teinte de la pierre locale, ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences locales.
- Soit d'une clôture en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures en limite séparative doivent préserver les murs en pierre traditionnels existants ou présenter un caractère végétal composé d'une haie arbustive vive et mixte d'essences locales variées implantées et entretenues dans le respect du Code Civil.
Ils peuvent être constitués :
- Soit d'une clôture en matériaux synthétiques et métalliques ou en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité, sauf prescription de l'ABF dans le périmètre des monuments historiques
- Soit de matériaux synthétiques et métalliques, sous condition d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.

JUSTIFICATIONS

La règle de clôture était, dans le PLU existant, très peu rédigée, donc assez permissive. Cela s'est traduit par la réalisation de clôtures très disparates, dont certaines ne s'associent pas entre elles. Aussi, l'objectif de la modification du PLU est de viser une amélioration globale de l'apparence des clôtures, en harmonie avec l'environnement, tout en gagnant en matière de qualité écologique. Cela se matérialise par exemple par l'interdiction de faire obstacle au passage de l'eau, ou bien d'être composée de plusieurs essences locales. Les clôtures en limite séparatives doivent laisser passer la petite faune dans un objectif de maintenir les continuités écologiques en cœur d'îlot. Les plaques bétons, inesthétiques et à l'impact paysager et écologique, sont interdites. Les murs en pierre traditionnels existants doivent être préservés, et peuvent être étendus à l'identique, dans un objectif d'harmonie d'intégration et d'intérêt patrimonial.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Préciser la règle relative aux clôtures : interdire les matériaux plastiques rapportés dans les zones naturelles et agricoles

Pièce modifiée : Règlement | A | N

Clôtures

Les clôtures seront constituées
- soit une haie vive éventuellement doublée d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),
- soit d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimums), soit de fils appuyés sur des poteaux d'aspect bois.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètres. »

Clôtures

Les clôtures seront constituées :
- soit une haie vive éventuellement doublée d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),
- soit d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimums), soit de fils appuyés sur des poteaux d'aspect bois.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètres. »

Les clôtures en pierre traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, l'aspect du ciment brut, le bardage métallique, les lames synthétiques (de type PVC par exemple) et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) afin de favoriser la transparence ou l'apparence de la végétation. Les panneaux de bois sont autorisés en limite séparative mais interdits à l'alignement.

JUSTIFICATIONS

L'objectif de la modification du PLU est de viser une amélioration globale de l'apparence des clôtures, en harmonie avec l'environnement, tout en gagnant en matière de qualité écologique. Cela se matérialise par exemple par l'interdiction de faire obstacle au passage de l'eau, ou bien d'être composée de plusieurs essences locales. Les clôtures en limite séparatives doivent laisser passer la petite faune dans un objectif de maintenir les continuités écologiques en cœur d'îlot. Les plaques bétons, inesthétiques et à l'impact paysager et écologique, ainsi que les bâches ou haies artificielles en matériaux plastiques par exemple sont interdites.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Améliorer la règle relative aux toitures

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH | A | N

Toitures

Les couvertures seront réalisées (sauf pour les vérandas) en tuiles de couleur brune, en ardoises ou matériaux modernes ayant le même aspect.
Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, à l'exception
- des vérandas qui pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°,
- des dépendances inférieures à 15m²,

Toitures

Les toitures à pente seront couvertes (sauf pour les vérandas) en tuiles de pays de terre cuite de couleur brune à brun rouge et de teinte nuancée~~, en ardoises ou matériaux modernes ayant le même aspect.~~ Les tuiles noires sont interdites (sauf en cas de rénovation). ~~Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, à l'exception~~
- ~~des vérandas qui pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°,~~
- ~~des dépendances inférieures à 15m²,~~

Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate, etc.).

L'ardoise est autorisée uniquement pour la réfection de toitures en ardoises existantes.
Les couvertures en tuiles de couleur noir sont autorisées, sauf dans le périmètre des 500 m de protection des monuments historiques.

Les toitures des constructions annexes à l'exception des serres doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.
Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises, zinc ou verrière.

Les toitures bitumineuses de type shingle sont interdites, ainsi que les plaques synthétiques, fibrociment ou autres matériaux.

JUSTIFICATIONS

La rédaction actuelle était assez stricte en matière de pente de toitures, notamment pour certains types de toitures accessoires à l'images des auvents et marquises, ce qui pouvait présenter des problématiques à l'instruction des demandes d'autorisation. L'objectif est de permettre la création architecturale sans fixer de pente de toiture, mais en fixant des objectifs qualitatifs sur les matériaux en favorisant des matériaux traditionnels et durables dans le temps.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Favoriser une harmonie des teintes par un nuancier

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH

Façades Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.	**Façades** Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, ~~de préférence ton pierre ou mortier naturel.~~ Les teintes des façades et des menuiseries devront être choisies en harmonie avec leur environnement, en s'appuyant sur le nuancier annexé au présent règlement. Les menuiseries de teinte blanche sont autorisées.

Pièce modifiée : Règlement | Annexes

JUSTIFICATIONS

Un nuancier qui reprend les guides de couleurs du PNR de la Vallée de Chevreuse est annexé au PLU.

Cette disposition garantit une bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et dans l'environnement et garanti une harmonie visuelle des différentes constructions.

5. Ajuster les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : Encadrer les possibilités d'implantation des panneaux solaires

Pièce modifiée : Règlement

Article 11 – U : aspect extérieur

[…]

Toutes zones

Article 11 – U : aspect extérieur
[…]

G. Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

JUSTIFICATIONS

À la vue des répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions ont été ajoutées.
Tout en permettant l'utilisation de panneaux photovoltaïques, cette disposition permet d'encadrer leur installation et d'assurer une bonne insertion dans le paysage bâti. Bien que la commune ne soit pas dans le périmètre, le guide du PNR de la Vallée de Chevreuse est annexé pour illustrer les bonnes pratiques en matière d'intégration architecturale et paysagère.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Revoir les règles de stationnement

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH

Article 12 – UA et UH : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :
- pour les constructions a usages d'habitation : 2 places jusqu'à 100 *m²* de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire *; 100 m² SP<150 m² 3 places; 150 m² SP<200 m² : 4 places ; etc.. ..).*

- pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente
- pour les activités : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m2, doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.

Article 12 – UA et UH : stationnement

Rappel :
Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêne les unes par rapport aux autres). Les places de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

[…]

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet d'assurer des places de parking suffisamment grandes en obligeant un stationnement sur les terrains et ainsi éviter que les riverains stationnent sur les voies publiques.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Revoir les règles de stationnement

Pièce modifiée : Règlement | UA | UH

Article 12 – : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :
- pour les constructions a usages d'habitation :
2 places jusqu'à 100 *m²* de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire *; 100 m² SP<150 m² 3 places; 150 m² SP<200 m² : 4 places ; etc.. ..).*

- pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente
- pour les activités : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m2, doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.

Article 12 – stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies. Pour toute opération conduisant à la création de plus de 2 places de stationnement, les places commandées sont interdites.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les constructions a usages d'habitation :
2 places jusqu'à 100 *m²* de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire *(*SPR< 100 m² : 2 places ; 100 m²<SP ~~<150~~ 200 m² : 3 places ; SPR > 200 m² : 4 places~~, 150 m²<SP<200 m² ; 4 places ;~~ etc..) avec un minimum de 2 places extérieures par logement.

~~Places visiteurs : 1 place visiteur par tranche de 3 logements à partir d'une opération comportant 3 logements et plus (arrondi au chiffre supérieur).~~

- pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

- pour les activités, hors bureau : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage médical et social : pour lesquelles aucune norme n'est prescrite

- pour les bureaux : À moins de 500 m de la gare, 1 place pour 45 m² de surface de plancher. Au-delà d'un rayon de 500 m de la gare, 1 place pour 55 m² de surface de plancher.
~~Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m2, doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.~~

~~**Normes de stationnement vélo :**~~

~~Tout projet devra respecter le seuil minimal fixé par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.~~

~~Ainsi, pour la destination habitation : 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.~~

JUSTIFICATIONS

Cette disposition a pour objectif d'aligner le PLU aux documents supra communaux et faire en sorte qu'il soit en conformité avec les objectifs du PDUiF et le décret du 25 juin 2022.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Interdire les constructions à destination de logement dans la zone UJ

Pièce modifiée : Règlement **UJ**

Article 2 – UJ 1 : Occupation et utilisation du sol interdites - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UJ 2. - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier. - […] **Article UJ 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions** - Les entreprises artisanales et les établissements industriels ne présentant pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains. - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et que la surface soit inférieure à 80 m² . - […]	**Article 2 – UJ 1 : Occupation et utilisation du sol interdites** - Les constructions à usage d'habitation ~~à l'exception de celles visées à l'article UJ 2.~~ - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier. - […] **Article UJ 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions** - Les entreprises artisanales et les établissements industriels ne présentant pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains. ~~- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et que la surface soit inférieure à 80 m² .~~ - […]

JUSTIFICATIONS

L'article 2 est modifié afin d'interdire l'habitation. En effet, la zone UJ a pour vocation de sanctuariser la vocation économique du secteur.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

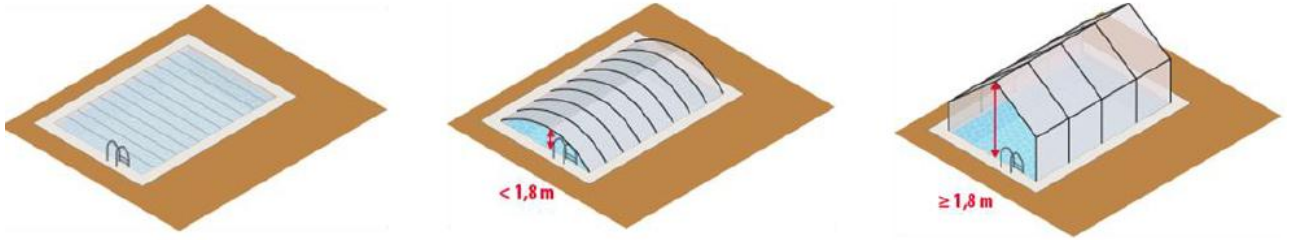
Objet : Encadrer les règles d'implantation pour les piscines

Pièce modifiée : Règlement | Dispositions générales

Aucune règle

PISCINES

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses…) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.
Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte | Piscine non couverte | Piscine couverte

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.
Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.
Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises…) qui s'appliquent aux constructions principales.

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet la définition dans le lexique de certains termes. Il s'agit principalement de la définition de la piscine qui précise ce qui, au sens du présent règlement, est considéré comme un bassin artificiel, et fait la distinction entre l'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts de pleine terre, ainsi que la distinction entre un bassin couvert et découvert, la couverture (plus de 1,80 m de hauteur étant à prendre en compte en matière d'emprise au sol).

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Rajouter ou préciser certaines définitions dans le glossaire

Pièce modifiée : Règlement | **Lexique**

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Annexe

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante.
Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis, ...

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Extension d'un bâtiment

Tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Fond d'unité foncière

Un fond d'unité foncière correspond à la limite la plus éloignée par rapport à la voie d'accès, qu'elle soit publique ou privée.

Mur ou façade aveugle

Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des châssis fixes translucides, des pavés de verre.

Sol existant

Sol naturel avant remaniement.

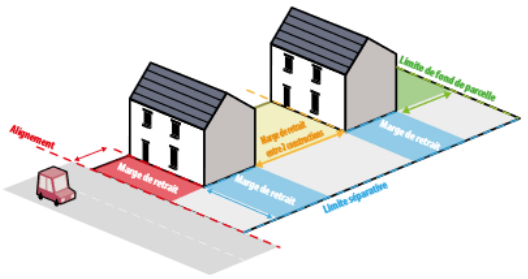
Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

Exemple :

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

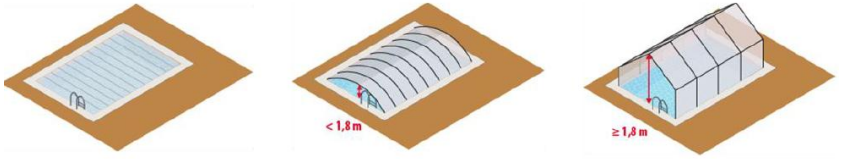


Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* est une *façade* aveugle.



Piscine non couverte | Piscine non couverte | Piscine couverte

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU intègre un lexique. En effet, l'actuel règlement disposait d'un lexique assez succinct, ce qui posait des questions en matière de compréhension des règles et d'instruction.
Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s'appuyant le cas échéant sur le lexique national d'urbanisme. Les règles fixées s'appliquent sans aucune interprétation possible, de manière équitable.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :

Pièce modifiée : Règlement | Dispositions générales

Aucune règle

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.
Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

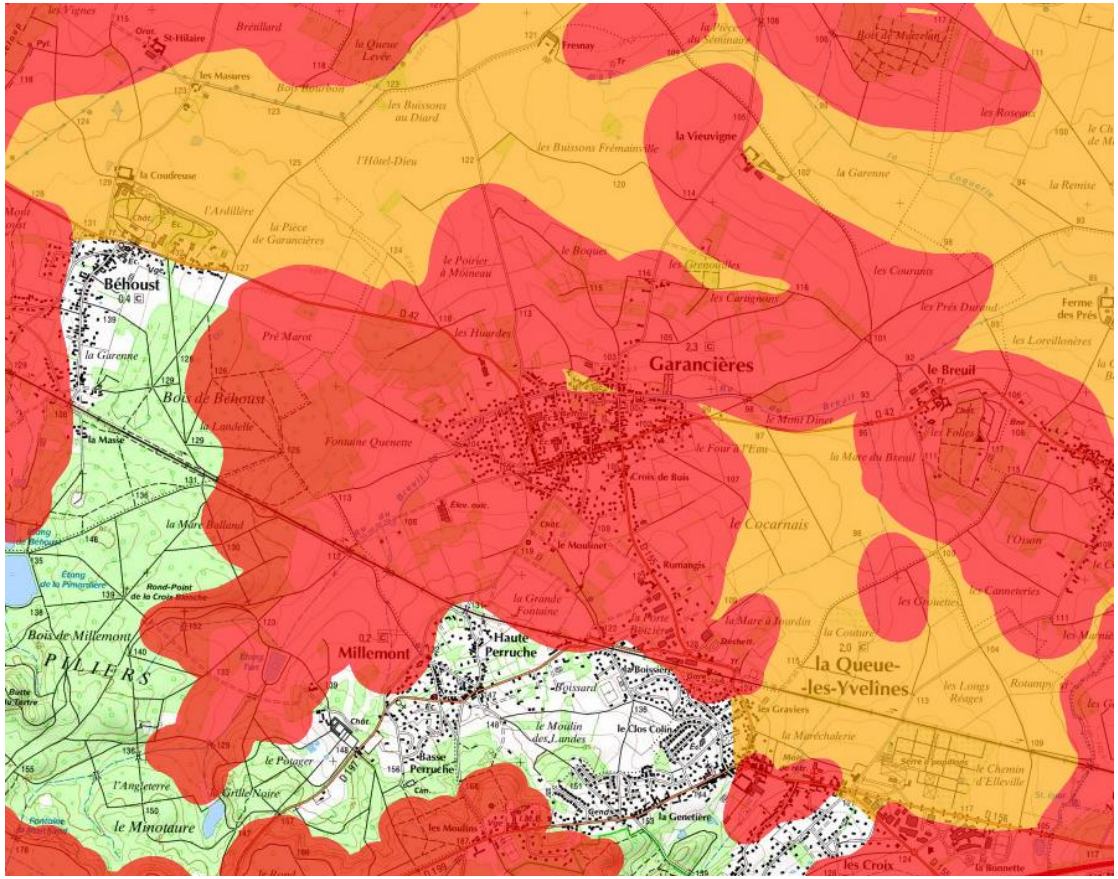
L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.
Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.
Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :

Pièce modifiée : Règlement | Annexes



Aléa fort | Aléa moyen

ANNEXES

LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

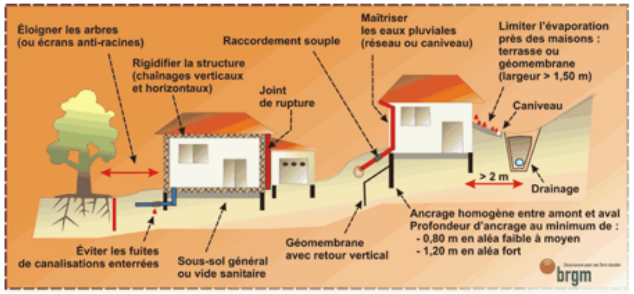


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentielle consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

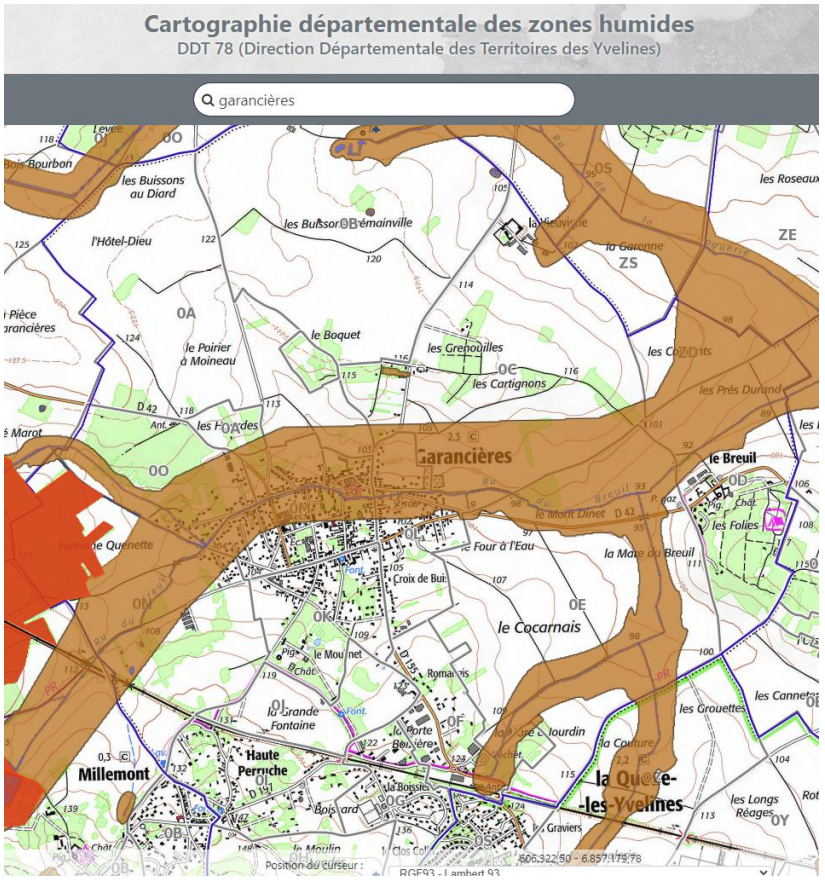
JUSTIFICATIONS

Cette modification s'inscrit dans le cadre d'une actualisation réglementaire face au risque de retrait et gonflement des argiles, très présent sur le territoire communal. La prise en compte du risque argile est désormais mieux connue et portée à la connaissance des pétitionnaires dans le cadre du règlement modifié. Il est précisé les conditions d'application de l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones à risque. Les dispositions générales rappellent le contexte de l'aléa retrait et gonflement des argiles. La carte du risque est ajoutée en annexe, tout comme un livret de recommandation à prendre en compte.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Ajouts de dispositions générales liées aux zones humides

Pièce modifiée : Plan de zonage



Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Conformément au SAGE de la Mauldre, le PLU doit encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu. Ainsi « tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais de zones humides soumis à déclaration ou autorisation doivent être évités, réduits ou compensés.
Si la destruction de la zone humide ne peut être évitée, des mesures compensatoires, à hauteur de 250% de la surface détruite doivent prévoir l'amélioration de zones humides existantes ou la création d'une zone humide »

Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

JUSTIFICATIONS

Les milieux humides sont riches en biodiversité. En effet, grâce à l'abondance de l'eau et des matières nutritives, les milieux humides connaissent généralement une production biologique intense, et abritent un très grand nombre d'espèces animales et végétales. Les documents supra-communaux encouragent la protection des zones humides. Les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique visent la préservation, voire la restauration des zones humides et des corridors écologiques.
Le PLU ne comprenait aucune forme de protection des zones humides. La présente modification du PLU vise à préciser les obligations conformément à l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 et du Code de l'environnement.
Les zones humides sont désormais protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions s'appliquent pour garantir leur préservation.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Faciliter la lecture du règlement

Pièce modifiée : Règlement

Aucune règle	**Suppression du terme « dépendances » dans le règlement écrit, remplacé par « constructions annexes.**

JUSTIFICATIONS

Cette modification vise à faciliter la lecture du règlement écrit, en lien avec les termes utilisés dans le glossaire.