



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés par la modification

PLU approuvé en conseil Municipal de décembre 2014

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2023

Sommaire

- Introduction
- Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Objet de la modification

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

1. **Maîtrise de la densification urbaine dans les secteurs urbanisés**
2. **Les obligations en matière de stationnement**
3. **La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)**
4. **Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager**
5. **Autres modifications techniques**

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 du PLU ne permet pas de les appliquer dans de bonnes conditions.

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

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'entraîne 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'entrant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

La compatibilité avec le SDRIF

La présente modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 23 décembre 2013. Le SDRIF définit plusieurs orientations concernant la protection des zones agricoles et naturels qui ne sont pas impactés défavorablement par la modification du PLU, dans la mesure où la modification ne réduit aucune protection, au contraire, elle vise à renforcer la prise en compte de la nature en ville.

Le SDRIF précise également que dans les espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030. Cet objectif est déjà atteint. En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, qui fixe l'objectif de réaliser environ 150 nouveaux logements entre 2015 et 2030, privilégie

la « densification des zones urbanisées existantes », cette orientation n'est naturellement pas remise en cause dans le cadre de cette procédure de modification qui maintient le PADD inchangé.

La commune a autorisé la construction d'environ 121 logements (dont 40% de collectif et 60% de maisons de ville) sur le site de La Maréchalerie sur la période 2015 à 2022, permettant l'atteinte des objectifs du PADD et donc les objectifs de densification au titre du SDRIF, objectifs qui étaient concordants entre les deux documents. Par ailleurs à ces 121 logements créés en extension, environ 144 logements s'ajoutent en densification, notamment par de nombreuses divisions foncières dans les quartiers d'habitat individuel qui ont été créé dans la même temporalité.

L'INSEE n'a pas encore actualisé les chiffres démographiques, mais la création de ces 265 logements se traduit par une croissance démographique importante. La population est estimée aujourd'hui autour de 2 500 à 2 600 habitants, soit environ 300 habitants supplémentaires depuis 2013, faisant de cette période la plus forte croissance démographique que la commune ait connue depuis les années 1970. Deux classes supplémentaires ont été ouvertes dans les écoles.

Ces objectifs de construction étant donc déjà largement atteint, la modification des règles du PLU est donc nécessaire pour revenir à un rythme de construction plus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et les capacités des équipements, d'assainissement et des voiries communales. La modification du PLU permet de mieux encadrer la densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux définis et maîtrisés au regard des ajustements apportés au règlement, tout en assurant une meilleure préservation des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlots.

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Pièce du PLU modifié

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.

Dispositions du PLU en vigueur

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali ~~addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.~~

Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martis nascetur repente provincia.

Justifications de la modification

JUSTIFICATIONS

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando

Zone ou chapitre concernés par la modification

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en rouge

Les dispositions supprimées sont en rouge barré

1. Maîtrise de la densification urbaine

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Revoir les règles de retrait par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, et aux autres constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS

Les constructions s'implanteront en respectant une marge de recul de 10m par rapport aux rives des rûs.

Zone UH:

Les constructions observeront une marge de recul de 2m minimum par rapport à l'alignement.

Secteur UHa : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou respecteront un recul de 1m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions respecteront un recul minimum de 15m par rapport à l'emprise SNCF.

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS

Les constructions s'implanteront en respectant une marge de recul de 10m par rapport aux rives des rûs.

Zone UH:

~~Les constructions observeront une marge de recul de 2m minimum par rapport à l'alignement.~~

Les constructions devront être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande constructible de 40 mètres mesurées perpendiculairement depuis l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques existantes à la date d'approbation de la modification n°2, sans enfreindre toutefois la règle d'inconstructibilité induite par la lisière de 50 mètres.

Les annexes, piscines et extensions des constructions existantes sont autorisés au-delà de cette bande de 40 mètres.

Secteur UHa : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou respecteront un recul de 1m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions respecteront un recul minimum de 15m par rapport à l'emprise SNCF.

JUSTIFICATIONS

Ces deux ajustements de règles d'implantation permettent de définir une bande constructible dans les zones UH, entre 5 m et 40 m de la rue. Cette bande permet l'implantation confortable de constructions principales tout en répondant à deux objectifs :

- La préservation d'un espace de 5 mètres depuis la rue, permettant notamment de répondre aux obligations de stationnement,
- La protection des coeurs d'îlots en fond de parcelle, via une limite de construction fixée à 40 mètres depuis la rue.

Cette règle est issue d'une analyse de l'implantation des constructions actuelles, qui sont implantées, pour la majorité d'entre elles, dans ces limites de 5 à 40 m depuis la rue. Cette règle permettra ainsi parallèlement aux objectifs, d'éviter les divisions parcellaires sous forme de « drapeau », ce qui se matérialise par des constructions implantées derrière la construction principale, au milieu des jardins, desservies par une longue allée et entraînant une forte imperméabilisation des parcelles générant du ruissellement d'eau pluviale et la réduction du couvert végétal.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Revoir les règles de retrait par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, et aux autres constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **7.1.3 Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle**

Les constructions respecteront une marge de recul égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **7.1.3 Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle**

Les constructions respecteront une marge de recul égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de **3m.6 mètres**

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait des fond de parcelle est doublée dans la zone UA, en passant de 3 mètres à 6 mètres des limites parcellaires, pour garantir des jardins d'une superficie plus confortable, de qualité, dans la zone historique du village. Il s'agit de permettre la préservation des jardins d'un seul tenant d'une certaine superficie, et de rendre possible l'infiltration à la parcelle.

Cette règle permet également d'assurer des retraits suffisants et réduire les vues directes lorsque le fond de jardin correspond à un autre fond de jardin en vis-à-vis.

Les 6 mètres de retrait correspondent enfin à une réalité observé à ce jour, et qu'il est souhaitable de préserver pour l'avenir pour maintenir cet équilibre entre les espaces bâties en front de rue, et les espaces verts en fond de parcelle.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Revoir les règles de retrait par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, et aux autres constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règle générale

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction située en limite séparative ne dépasse pas 3m à l'égout du toit et 5m au faîte.

Les toitures terrasses inaccessibles sont également autorisées en limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas 3m de hauteur à l'acrotère.

En cas de recul par rapport aux limites séparatives, il est fait application des règles de l'article 7.2.

7.2 Marge de recul.

♦ Limites séparatives joignant l'alignement

En cas de recul, les constructions respecteront une distance minimum :

- de 6m par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies supérieures à 0.25m².
- de 2.50m par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies inférieures à 0.25m².

♦ Limites de fond

Les constructions respecteront un recul de 5m par rapport à la limite de fond.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Règle générale

~~Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction située en limite séparative ne dépasse pas 3m à l'égout du toit et 5m au faîte.~~

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

~~Les toitures terrasses inaccessibles sont également autorisées en limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas 3m de hauteur à l'acrotère.~~

~~En cas de recul par rapport aux limites séparatives, il est fait application des règles de l'article 7.2.~~

7.2 Marge de recul.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'une des limites séparatives (soit limites joignant l'alignement soit limite de fond). Dans les autres cas :

♦ Limites séparatives joignant l'alignement

~~En cas de recul~~, les constructions respecteront une distance minimum :

- de 6 mètres par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies supérieures à 0.25m².
- de ~~3 mètres~~ par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies inférieures à 0.25m².

♦ Limites de fond

Les constructions respecteront un recul de ~~5m~~ 6 m minimum par rapport à la limite de fond.

JUSTIFICATIONS

Dans la zone UH, la quasi-totalité des constructions sont aujourd'hui implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. C'est pour maintenir cet équilibre que la modification du PLU fixe désormais une règle d'implantation en retrait des limites de 3 mètres en l'absence de vue, à 6 mètres en cas de vues, et de 10 mètres en fond de parcelle. La règle étant modifiée, le schéma d'implantation est supprimé.

En plus de maintenir les équilibres existants, cette mesure permettra de limiter les vues directes entre les propriétés. Le retrait de 6 et 10 mètres permet également de définir des jardins d'un seul tenant suffisants pour planter ou préserver des arbres de haute tige favorable à la biodiversité. Couplée à la règle de pleine terre, cette règle ajustée de retrait permettra l'infiltration des eaux pluviales dans les jardins.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

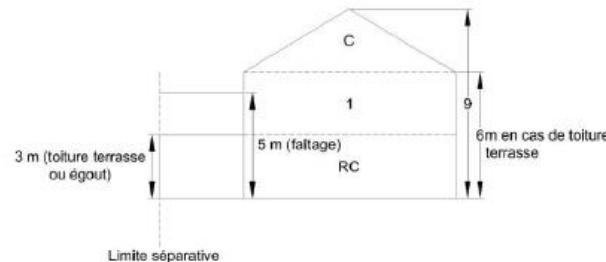
- **Objet : Revoir les règles de retrait par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, et aux autres constructions**

Pièce modifiée : Règlement

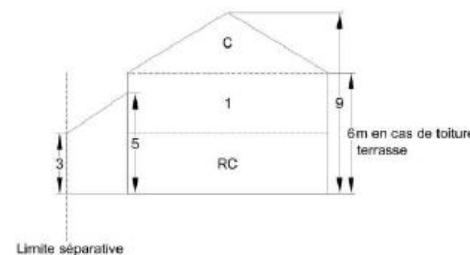
UH

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATIONS AUTORISEES :

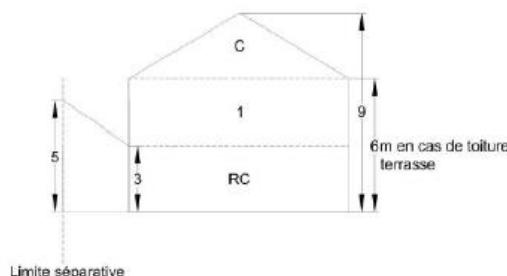


Limit séparative



Limit séparative

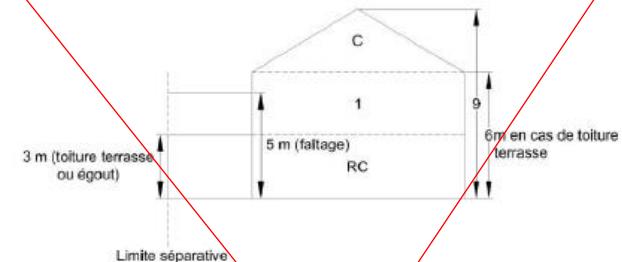
IMPLANTATION NON AUTORISEE :



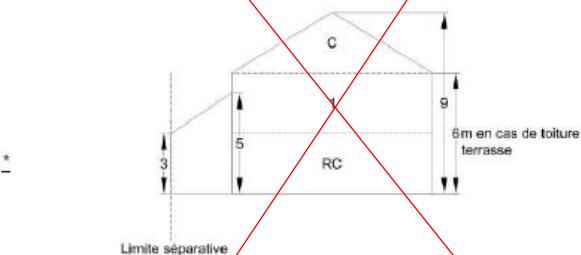
Limit séparative

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATIONS AUTORISEES :

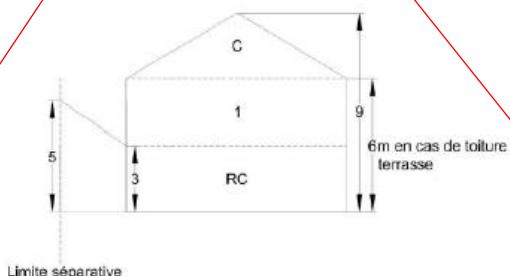


Limit séparative



Limit séparative

IMPLANTATION NON AUTORISEE :



Limit séparative

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Revoir les règles de retrait par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, et aux autres constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

Constructions annexes : il n'est pas fixé de règles.

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les implantations de constructions non contigües, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article UH.10, sans être inférieure à 10 m.

Cette distance est ramenée à 6 m. pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture, et pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garage, etc ...).

Abris de jardin : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

Constructions annexes : il n'est pas fixé de règles.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux constructions principales.

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les implantations de constructions non contigües, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article UH.10, sans être inférieure à ~~10 m~~
~~12 mètres.~~

Cette distance est ramenée à 6 m pour les parties de construction (~~façades et toitures en vis à vis~~) ne comportant pas d'ouverture, ~~et pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garage, etc ...).~~

Abris de jardin : il n'est pas fixé de règles.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux constructions principales.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Revoir les règles de retrait par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, et aux autres constructions**

JUSTIFICATIONS

La distance entre constructions principales et constructions annexes est fixée à 1 mètre minimum afin d'éviter que les constructions annexes soient accolées. Il s'agit tant d'une mesure d'esthétique urbaine, qu'une mesure en matière de sécurité (en cas d'incendie...) ou encore de facilité d'entretien des façades des différents types de constructions. Il s'agit aussi d'une mesure visant à éviter que les constructions annexes, si elles sont accolées à la constructions principales, finissent pas se transformer en extension de la constructions principale, parfois sans aucune autorisation.

Concernant la distance de retrait ajustée en zone UH, il s'agit de définir une règle cohérente avec la distance d'implantation fixée en article 7 (pour rappel 3 m / 6 m en cas de vues). Ainsi, la règle de l'article 8 est fixée au double de l'article 7 : cela s'explique par le fait qu'une même règle s'appliquera finalement en cas de construction puis division, ou en cas de division puis construction.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Favoriser l'implantation de rez-de-chaussée commerciaux**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes à l'exception des locaux poubelles) est limitée à 50%.

Secteur UAa : l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) est limitée à 30%.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagements des bâtiments d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes à l'exception des locaux poubelles) est limitée à 50%.

Toutefois, en zone UA, pour les constructions dont la totalité de l'emprise au sol du rez-de-chaussée est à destination de commerce, bureau, d'artisanat, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée est fixée à 70 %.

Secteur UAa : l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) est limitée à 30 %.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagements des bâtiments d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

JUSTIFICATIONS

La commune est très dynamique sur le plan commercial et artisanal. Cela s'explique par un rôle historique de carrefour routier, lieu de passage, mais aussi par un rôle de ville pôle au cœur d'un espace à dominante rural. Cette polarité est un objectif fort du PADD, et doit être confortée. Plusieurs projets ont été bloqués par le PLU en raison d'une emprise au sol trop faible pour les rez-de-chaussée dit « actifs ». Aussi, pour palier à ces désagréments et renforcer la centralité, la règle d'emprise au sol est renforcée, en passant d'un maximum de 50 % à 70 % dans la zone UA dès lors qu'elle est intégralement affectée à une vocation active (commerce, bureau, artisanat).

Cette règle permettra de maintenir et développer les activités commerciales artisanales et de bureau de proximité, garantir le maintien d'une offre, mais aussi éviter l'évasion commerciale vers d'autres territoires, générateurs de déplacements polluants.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Renforcer les exigences en matière d'espace perméable de pleine terre, afin de limiter l'artificialiser des sols.**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UH :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de terrain à l'exception des constructions d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Secteur Uha :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UH :

~~L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de terrain à l'exception des constructions d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.~~

L'emprise au sol maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification du PLU. Elle est fixée à :

- 25 % pour les 600 premiers m² de l'unité foncière inclus,
- 15 % au-delà de 600 m² de l'unité foncière.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 1500 m² permet la réalisation de l'emprise au sol maximale suivante :

$$25 \% \times 600 + 15 \% \times 900 = 285 \text{ m}^2.$$

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.

L'emprise au sol par bâtiment est fixée à une superficie de 200 m² maximum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions d'intérêt collectif.

JUSTIFICATIONS

Plusieurs modifications sont intégrées dans cet article. Sans changer le fond de la règle, l'emprise au sol est dégressive au-delà de 600 m² 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. Un exemple est ajouté pour bien s'assurer que la règle est comprise par les usagers et instructeurs, en effet, il n'y a pas d'effet de seuil.

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. La limitation d'emprise au sol à 200 m² se justifie par l'objectif de maintenir une forme urbaine cohérente avec le tissu existant : la zone UH étant déjà largement bâtie. Cette forme urbaine articule en équilibre des constructions et des jardins verdoyants. Il est souhaité la conserver pour maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville. Une dérogation pour les constructions d'intérêt collectif est ajoutée.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Ajuster les règles de hauteurs à la réalité des gabarits autorisés**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur UH:

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m. au faîte et le nombre de niveaux est limité à 3 soit R+1+C. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 6m à l'acrotère soit R+1.

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 5 m maximum au faîte.

Toutefois, si l'annexe comporte un étage, type grenier, la hauteur totale au faîte ne doit pas dépasser 80% de la hauteur au faîte de la construction principale.

Secteur UHa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîte.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur UH :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîte** et le nombre de niveaux est limité à 3 soit R+1+C. **En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 6m à l'acrotère soit R+1.** En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère.

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 5 mètres maximum au faîte.

Toutefois, si l'annexe comporte un étage, type grenier, la hauteur totale au faîte ne doit pas dépasser 80% de la hauteur au faîte de la construction principale.

Secteur UHa :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout** et 10 mètres au faîte.

JUSTIFICATIONS

Les adaptations des règles de hauteur permettent d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement en matière de volumes bâtis. Il s'agit d'assurer une harmonie entre les constructions dans les quartiers. Aussi, dans les zones UH et UHa ne bénéficiant pas de règle de pente de toit, il apparaît opportun de fixer, en plus de la hauteur maximale des constructions, une règle de hauteur maximale à l'égout du toit (gouttière), évitant des constructions disgracieuses où les proportions de la toitures ne s'intègreraient pas aux façades.

Les toitures terrasses sont limitées à une hauteur de 3,50 m afin d'autoriser les toitures terrasses uniquement si ce type de constructions ne présentent pas d'étages dans un souci d'intégration. Les constructions en R+1 étant très impactante dans le paysage au relief marqué du village, qui compte à ce jour très peu de construction dépourvue de toiture à pente.

La hauteur des constructions annexes est inchangée à 5 m sans dérogation possible afin que la fonction des constructions annexes reste celle ciblée par le lexique et qu'elles ne se transforment pas en construction principale.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Ajuster les règles de hauteurs à la réalité des gabarits autorisés**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Zone UA à l'exception du secteur Uaa

Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies existantes à créer ou à modifier, ou de la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîte et R+1+C. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 9m et R+2.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 10m au faîte ou à l'acrotère et R+C ou R+1.

- Secteur Uaa

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C et 9m au faîte. Au-delà de la bande de 15m les toitures terrasses sont autorisées avec une hauteur maximale de 6m et R+1.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Zone UA à l'exception du secteur Uaa

Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies existantes à créer ou à modifier, ou de la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres 7,5 mètres à l'égout et 10,5 mètres** au faîte **soit R+1+C**. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée **à 9m et R+2 à 3,50 mètres à l'acrotère**.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la hauteur des constructions est limitée à **10m au faîte ou à l'acrotère et R+C ou R+1**. **4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîte (soit R+Combles)**. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à **3,50 mètres à l'acrotère**.

Toutefois, pour les constructions dont la totalité de l'emprise au sol du rez-de-chaussée est à destination de commerce, de commerce, bureau, d'artisanat, la hauteur maximale de la construction peut être majorée d'un mètre.

- Secteur UAa

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C et 9 mètres au faîte. **Au-delà de la bande de 15m les toitures terrasses sont autorisées avec une hauteur maximale de 6m et R+1**.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à **3,50 mètres à l'acrotère**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et services publics d'intérêts collectifs.

JUSTIFICATIONS

La Queue-lez-Yvelines est un village. Sa composition urbaine historique est celle d'un « village rue » composé de maisons à l'alignement sur rue d'une hauteur de R+1+combles. C'est dans cet esprit historique que s'inscrit la modification de la règle de hauteur pour la zone UA, afin d'éviter la construction d'immeubles de 12 m de hauteur, disproportionnés. L'objectif est de permettre une densification harmonieuse, dans le respect de la composition architecturale existante, afin de manier la cohérence et l'insertion paysagère pour toutes les futures constructions. Cette règle modifiée est essentielle en raison de la topographie marquée du village où toute construction trop haute a un impact paysager très visible. Au-delà du front de rue, la hauteur est limitée à R+combles pour éviter les vues directes sur les jardins voisins. La hauteur des toitures terrasses est ajustée conformément à la zone UH. La construction de rez-de-chaussée actifs, en plus du bonus en matière d'emprise au sol, se matérialise par un bonus de constructibilité d'un mètre de hauteur permettant la réalisation de commerces d'une hauteur sous plafond agréable, et de l'espace nécessaire à l'installation des enseignes en bandeau sur la façade.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Définir une harmonie dans les constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions,

- son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions,

- son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

La longueur du linéaire de la façade principale donnant sur la voie doit être au moins équivalent à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

JUSTIFICATIONS

L'introduction de cette règle d'aspect extérieur vise à assurer des proportions de constructions en cohérence avec celle de leur environnement. Il s'agit principalement d'éviter des constructions « champignon », où la hauteur est trop importante par rapport à leur façade.

1. La maîtrise de la densification dans les secteurs urbanisés

- **Objet : Renforcer les exigences en matière d'espace perméable de pleine terre, afin de limiter l'artificialiser des sols.**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront comporter des espaces verts sur au moins 30% de leur surface (hors evergreen).

Les revêtements des aires de stationnement, voiries, accès seront à 70% perméables.

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâties et non occupés par des aires de stationnement ou par des voies d'accès devront être végétalisés.

Les revêtements des aires de stationnement, des voiries, accès seront en grande partie perméables.

Au moins 50% de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts dont les ¾ minimum seront traités en 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. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbain.

Il s'agit donc de définir la pleine terre dans le lexique et de fixer des parts adaptées aux quartiers. Dans la zone UA, 20 % de l'ensemble de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, contre 30 % des espaces libres préalablement, cela signifie que la part est plus importante, puisqu'elle s'applique à l'entièreté des unités foncières. Dans les zones UH, la modification du PLU implique une hausse du taux de pleine terre de 50 à 60 % de l'unité foncière. Par ailleurs, d'une manière transversale dans les zones UA et UH, les stationnements doivent être perméables pour garantir une infiltration maximum des eaux pluviales, réduisant ainsi le risque de ruissellement.

À noter également que les couches argileuses sont imperméables. Il y a un risque majeur de ruissellement sur le haut de la commune, d'autant plus que le massif forestier déverse également des ruissellements vers le village en cas de pluie.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

~~Les espaces libres de toute construction devront comporter des espaces verts sur au moins 30% de leur surface (hors evergreen).~~

Les revêtements des aires de stationnement, voiries, accès ~~doivent être~~ seront à 70% perméables.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les revêtements des aires de stationnement, des voiries, accès ~~seront en grande partie doivent être~~ perméables.

Les espaces libres non bâties et non occupés par des aires de stationnement ou par des voies d'accès devront être végétalisés.

~~Au moins 50% de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts dont les ¾ minimum seront traités en pleine terre.~~

Une part de 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

2. Les obligations en matière de stationnement

2. Les obligations en matière de stationnement

- **Objet : Problématique des places commandées qui génèrent des véhicules sur l'espace public et de la multiplication du nombre d'accès.**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones urbaines (hors 1AU)

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m² par place de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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). Au-delà de la création de 2 places, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place, sauf en cas d'implantation à l'*alignement*. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m² par place de stationnement.

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.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

2. Les obligations en matière de stationnement

- **Objet : Problématique des places commandées qui génèrent des véhicules sur l'espace public et de la multiplication du nombre d'accès.**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones urbaines (hors 1AU)

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

JUSTIFICATIONS

La modification du PLU permet de revoir en globalité la règle de stationnement. Il s'agit aussi bien de mise à jour au titre du code de l'urbanisme (application du L151-33) que de l'assurance de la bonne application des règles de manière à réglementer le stationnement effectif et réellement utilisable de manière confortable pour les manœuvres sur les parcelles privées, et non pas sur l'espace public. Il s'agit donc bien d'une modification d'intérêt général permettant de limiter la place de la voiture sur l'espace public, en faveur de la végétalisation des espaces publics, et du développement des mobilités douces (piétons, vélos...)

2. Les obligations en matière de stationnement

- **Objet : Problématique des places commandées qui génèrent des véhicules sur l'espace public et de la multiplication du nombre d'accès.**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones urbaines (hors 1AU)

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

[...]

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

[...]

Les places commandées sont interdites.

JUSTIFICATIONS

En continuité de la justifications précédente, les places commandées sont interdites en toutes zones. Ce terme est défini dans le lexique, et vise à autoriser les projets n'obligant pas à manœuvrer une voiture pour en utiliser une seconde. L'interdiction des places commandées se traduira par la matérialisation d'espaces distinct de stationnement fonctionnel sur les unités foncières. Ce stationnement, s'il est extérieur, devra être perméable.

2. Les obligations en matière de stationnement

- **Objet : Ajuster les dispositions relatives au stationnement**

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes de stationnement :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum pour les constructions < 30m² SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m² et 100m² SDP

Au-delà de 100m² SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m² dont une place intégrée dans la construction.

Places visiteurs : 0.2 par logement pour les constructions groupées ou opérations de plus de 10 logements.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes de stationnement :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum pour les constructions < 30m² SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m² et 100m² SDP

Au-delà de 100m² SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m² dont une place intégrée dans la construction.

Le nombre maximal de place de stationnement est fixée à 3 places par logement.

Places visiteurs : 0.2 par logement pour les constructions groupées ou opérations de plus de 10 logements. 1 place visiteur par tranche de 3 logements à partir d'une opération comportant 3 logements et plus (arrondi au chiffre supérieur).

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes de stationnement :

2. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, et de commerce de surface de plancher supérieure à 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDP

Pour les commerces de moins de 200 m² de SDP, aucune place de parking n'est imposée.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes de stationnement :

2. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, et de commerce de surface de plancher supérieure à **200 m²-300 m²** :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDP

Pour les commerces de moins de **200 300 m²** de SDP, aucune place de parking n'est imposée.

JUSTIFICATIONS

Un nombre de place maximum de stationnement est imposé réglementairement afin d'éviter des emprises trop importantes dédié à l'usage de stationnement, en défaveur des espaces de jardins favorables à la biodiversité. Des places visiteurs sont fixées pour tout projet de plus de 3 logements, afin de répondre aux besoins.

Les normes de stationnement dans la zone UA sont réduites pour les constructions dites « actives » (bureau, d'artisanat, et de commerce), dans l'objectif de ne pas contraindre la dynamique économique du cœur du village.

2. Les obligations en matière de stationnement

- **Objet : Ajuster les dispositions relatives au stationnement**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones urbaines (hors 1AU)

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune règle

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureau, il est recommandé :

- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².

Pour les écoles primaires, il est recommandé :

- au moins 1 place pour 12 élèves.

Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, il est recommandé

- au moins 1 place pour 5 élèves.

JUSTIFICATIONS

Les normes du PDUIF sont appliquées en matière de stationnement vélo. Ces dispositions sont très favorables au développement de la pratique du vélo, en garantissant des normes de stationnement en réponses aux besoins.

2. Les obligations en matière de stationnement

- **Objet : Ajuster les dispositions relatives au stationnement**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce :
1 place de stationnement pour 50 m² de SDP

Restaurants :
1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
1 place de stationnement pour 2 chambres

3. Constructions d'intérêt collectif à usage médical et social : 1pl/75m²

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce :
• 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP

Restaurants :
• 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
• 1 place de stationnement pour 2 chambres

3. Constructions d'intérêt collectif à usage médical et social : 1pl/75m²

JUSTIFICATIONS

Afin de favoriser le développement de projets de constructions à usage médical et social, il n'est pas fixé de norme de stationnement pour cette destination.

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

- **Objet : Ecriture de l'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et devront respecter la palette de couleur de la Charte du PNR (située en annexe du règlement).

Pièce modifiée : Annexes



ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et devront respecter la palette de couleur de la Charte du PNR (située en annexe du règlement).

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés 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). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux 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 du PNR figurant en annexe du présent règlement.

JUSTIFICATIONS

À la vue des nuisances des pompes à chaleur extérieures (bruit, assèchement des végétaux proche des sorties des flux et esthétique), et des répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions ont été ajoutées.

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

- **Objet : Ecriture de l'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

IV - Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3cm est conseillé.

Le toit varie entre 35° et 50° excepté pour les vérandas et les annexes Type :abri de jardin, bûcher charreterie etc...) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10° si elles sont non visibles de la rue.

Le faîte est parallèle à la voie à l'exception du secteur UAa.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîte, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les toits terrasses sont autorisés, à l'exception des constructions situées le long de la rue Christian Lazard dans une profondeur de 15m à partir de l'alignement. Ceux-ci pourront être végétalisés.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

IV - Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3cm est conseillé.

Le toit varie entre 35° et 50° 45° excepté pour les vérandas et les annexes Type :abri de jardin, bûcher charreterie etc...) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10° si elles sont non visibles de la rue.

Le faîte est parallèle à la voie à l'exception du secteur UAa.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîte, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

~~Les toits terrasses sont autorisés, à l'exception des constructions situées le long de la rue Christian Lazard dans une profondeur de 15m à partir de l'alignement. Ceux-ci pourront être végétalisés.~~

Les toits terrasses sont autorisés à condition que la hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 3,50 mètres.

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

- **Objet : Ecriture de l'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées en limite séparative si elles sont inaccessibles et si leur hauteur à l'acrotère est inférieure à 3m.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées en limite séparative si elles sont inaccessibles et si leur hauteur à l'acrotère est inférieure à 3m.

Les toitures à pente des constructions principales devront avoir 2 pans minimum et leur pente de toiture devra être comprise entre 35° et 45°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas et les annexes type : abri de jardin, bûcher, charreterie etc...) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10° si elles sont non visibles de la rue.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtiage, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les toits terrasses sont autorisés à condition que la hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 3,50 mètres.

JUSTIFICATIONS

Dans les zones UA et UH, les toitures terrasses sont autorisées uniquement en rez-de-chaussée, conformément à la règle des hauteurs modifiée (article 10), dans un objectif d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale entre les constructions. Une règle de pente de toiture des constructions principales est introduite en article UH11 pour garantir des gabarits urbains en adéquation avec les formes urbaines traditionnelles.

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

- **Objet : Ecriture de l'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

VI – Clôtures

Les murs de clôture devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures sur fond de terrain ne dépasseront pas une hauteur de 2m.

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc... Ne pourront rester apparents.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

VI – Clôtures

[...]

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques

Sont interdits les clôtures non ajourées. Les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant devront être doublés d'une clôture végétale composée d'essences locales, si possible plusieurs.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas de *clôtures* maçonneries, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de *clôtures* végétales, il est recommandé que les haies soient composées de plusieurs essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement des voies*, dans la composition de la *façade*.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

- **Objet : Ecriture de l'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

VI – Clôtures

Les murs de clôture devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures sur fond de terrain ne dépasseront pas une hauteur de 2m.

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc... Ne pourront rester apparents.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

VI – Clôtures

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Dans le cas de *clôtures* maçonées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Il est recommandé que les *clôtures* en *limites séparatives* soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 1,80 mètre.

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.

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

- **Objet : Ecriture de l'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

Clôtures

Les clôtures sur les voies auront une hauteur maximale de 1.80m par rapport à la côte du terrain naturel situé sur la parcelle.

Les portails d'accès, si leur position présente un risque par rapport à la circulation seront implantés en retrait de 5 mètres de la chaussée.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

VI – Clôtures

[...]

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques

Les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant devront être doublés d'une clôture végétale composée d'essences locales, si possible plusieurs.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas de *clôtures* maçonneries, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de *clôtures* végétales, il est recommandé que les haies soient composées de plusieurs essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des voies, dans la composition de la *façade*.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

3. La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)

- **Objet : Ecriture de l'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

Clôtures

Les clôtures sur les voies auront une hauteur maximale de 1.80m par rapport à la côte du terrain naturel situé sur la parcelle.

Les portails d'accès, si leur position présente un risque par rapport à la circulation seront implantés en retrait de 5 mètres de la chaussée.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

VI – Clôtures

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Dans le cas de *clôtures* maçonnes, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Il est recommandé que les *clôtures* en *limites séparatives* soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 1,80 mètre.

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.

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- **Objet : Renforcer les dispositions des éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables à protéger**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ARTICLE 6 : ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER

~~Le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 III 2ème du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.~~

~~Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L123-1-5-III 2ème devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.~~

~~La liste de ces éléments de patrimoine remarquables figure en annexe au présent règlement ; et ils sont repérés aux documents graphiques.~~

~~La démolition des éléments ou ensembles bâti remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., et devra conserver les caractéristiques de l'édifice. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique du bâtiment est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.~~

Murs de clôture

~~Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur ou 6 mètres s'il y a plus de 5 logements.~~

~~Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonneries au mortier. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.~~

~~Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.~~

Espaces verts

~~Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés aux documents graphiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.~~

~~L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonnée à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).~~

Les espaces verts protégés

~~Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (ateliers annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.~~

Les arbres remarquables

~~Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.~~

Mares

~~Les mares doivent être préservées de toute forme de dégradation (Maintien d'une bonne qualité de l'eau, protection de leur alimentation en eau et de leur fonctionnement écologique, interdiction de comblement).~~

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- **Objet : Renforcer les dispositions des éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables à protéger**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ARTICLE 6 : ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'Urbanisme) repérées sur le document graphique

Des fiches prescriptives détaillées des éléments du patrimoine bâti remarquable sont annexées au présent règlement et repérées sur le document graphique

Pour assurer la protection et/ou la sauvegarde des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.
- Les surélevations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que dans les conditions cumulatives suivantes :
 - elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment,
 - elles restituent l'esprit de son architecture d'origine,
 - elles restituent l'organisation primitive de la parcelle,
 - elles répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
 - À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques relatives aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Murs de clôture : leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur ou 6 mètres s'il y a plus de 5 logements. Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonneries au mortier. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité. Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

Les espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique et qui correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Par ailleurs, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert arboré,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes et abris de jardins

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- **Objet : Renforcer les dispositions des éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables à protéger**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ARTICLE 6 : ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER

Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Ainsi dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Mares et plans d'eau à préserver (l. 151-23 du code de l'urbanisme)

Les mares et les plans d'eaux doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des points d'eau.

JUSTIFICATIONS

Dans le cadre des dispositions générales du règlement, la modification consiste à mettre à jour la codification des articles du code de l'urbanisme. En effet, l'article L123-1-5 7°du Code de l'urbanisme a été abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12. Il est remplacé par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Parallèlement, la modification permet d'ajuster la règle pour assurer une protection efficace des éléments du patrimoine bâti et naturel. Les précisions dans les objectifs permettent d'assurer des mesures de protection qualitative du patrimoine bâti (constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'Urbanisme) et naturel (espaces verts, alignement d'arbres et arbres remarquables, mares et plans d'eau) (L151-23 du Code de l'urbanisme).

Certaines mesures sont renforcées dans le cadre de la présente modification et s'appliqueront désormais en toutes zones, à l'image des arbres remarquables à protéger où une règle est ajoutée « dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, 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. Il en est de même pour les mares et plans d'eau où il est interdit de créer tout remblai, comblement et aucune construction dans un périmètre de 6 mètres autour des points d'eau.

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- **Objet : Renforcer les dispositions des éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables à protéger**

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

ARTICLE U. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Bâtiments remarquables » répertoriés au titre de l'article L.123.1.5-III 2ème du code de l'urbanisme
Les interventions sur ces constructions (réfections, modifications ou reconstructions après sinistre) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité et conserver les caractéristiques techniques de l'édifice.

~~Eléments de patrimoine N°22 : Tous travaux visant à modifier l'aspect ou le gabarit des constructions existantes formant le corps de ferme sont interdits. Des fiches de prescriptions et préconisations architecturales sont présentées en annexe du règlement.~~

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés », au titre de l'article L123.1.5-7ème du Code de l'Urbanisme

Les espaces verts protégés

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés », au titre de l'article L123.1.5-7ème du Code de l'Urbanisme

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés au document graphique N° 3.1 sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Les arbres remarquables

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux

JUSTIFICATIONS

L'article 11 sur l'aspect extérieur des zones UA et UH présentait certains dispositifs qui sont désormais tous regroupés au sein des dispositions générales du règlement, applicables en toutes zones (cf. pages précédentes). Il s'agit donc d'un simple déplacement de ces règles dans le règlement pour s'assurer qu'elles s'appliquent de manière transversale à toutes les zones, et éviter leur répétition dans chacune des zones.

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- **Objet : Renforcer les dispositions des éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables à protéger**

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés », au titre de l'article L123.1.5-7ème du Code de l'Urbanisme

Les espaces verts protégés

~~Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.~~

Les arbres remarquables

~~Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.~~

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés », au titre de l'article L123.1.5-III 2ème du Code de l'Urbanisme

~~Cette zone comprend des mares et des pièces d'eau qu'il convient de protéger. Tout remblai est interdit.~~

JUSTIFICATIONS

L'article 13 sur les espaces libres et plantations des zones UA et UH présentait certains dispositifs qui sont désormais tous regroupés au sein des dispositions générales du règlement, applicables en toutes zones (cf. pages précédentes). Il s'agit donc d'un simple déplacement de ces règles dans le règlement pour s'assurer qu'elles s'appliquent de manière transversales à toutes les zones, et éviter leur répétition dans chacune des zones.

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- **Objet : Intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles**

Pièce modifiée : Règlement	Dispositions générales
Aucune règle	<p>ARTICLE 16 - ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES</p> <p>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 :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. »</i></p>

- **Objet : Intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles**

Pièce modifiée : Règlement

Annexe du règlement

Aucune règle

ANNEXES

Source : géorisques.gouv

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- Objet : Intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles

Pièce modifiée : Règlement

Annexe du règlement

Aucune règle

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

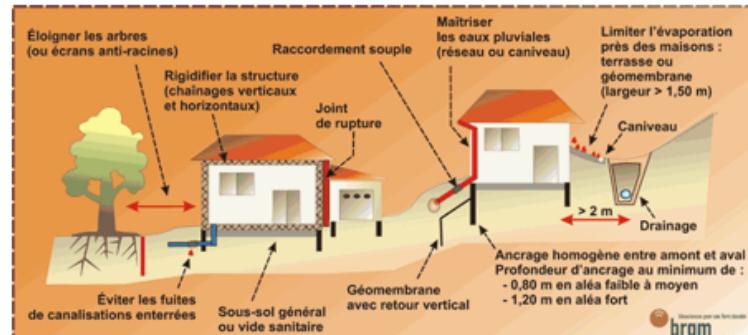


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel 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 chainages 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 à 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 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 ;

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

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessication du terrain situé dans sa périphérie.

4. Une meilleure protection des patrimoines bâti, naturel et paysager

- **Objet : Intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles**

Pièce modifiée : Règlement

Annexe du règlement

Aucune règle

ANNEXES

RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 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

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 à 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 ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

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.

5. Autres modifications techniques

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Permettre l'évolution des équipements d'intérêt collectif et intégrer l'obligation d'isolation acoustique**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ARTICLE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type : Poste de distribution publique ERDF / GRDF, Poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et sur les marges d'isolement, à condition qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

ARTICLE 7 – ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Excepté en zone UL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entre elles sur un même terrain), d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'une réécriture du dispositif déjà existant, mais en reprenant les termes du code de l'urbanisme, à savoir les « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ARTICLE 8 : VOIES BRUYANTES

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques, faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolation acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées.

ARTICLE 8 : VOIES BRUYANTES

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques, faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolation acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolation acoustique **pourront être imposées.**

JUSTIFICATIONS

La modification renforce la protection acoustique des constructions en imposant des prescriptions acoustiques, qui étaient jusqu'à présent uniquement recommandées.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : renforcer l'objectif de mixité sociale**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ARTICLE 11 : OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L 123-1-5 II 4eme du Code de l'Urbanisme, il sera créé un logement social par tranche de 5 logements créés.(ex : un programme de 10 logements devra comprendre 2 logements sociaux).

ARTICLE 11 : OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

~~En application de l'article L 123-1-5 II 4eme du Code de l'Urbanisme, il sera créé un logement social par tranche de 5 logements créés.(ex : un programme de 10 logements devra comprendre 2 logements sociaux).~~

~~En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération de plus de 5 logements devra comporter au minimum 30% de logements sociaux financés avec prêt aidé par l'Etat.~~

~~Le nombre total de logement devra être arrondi au chiffre entier le plus proche.~~

JUSTIFICATIONS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 vise à apporter un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. L'article 55 définit les communes qui doivent disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel (codifié dans la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation, articles L.302-5 et suivants).

La commune de la Queue-lez-Yvelines n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU et n'a donc pas d'obligation légale de disposer d'un parc de 25 % de logements locatifs sociaux. Pour autant, afin de répondre aux objectifs de la charte du parc naturel régional, et dans l'objectif de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal pour répondre à des besoins ou des situations particulières, parfois temporaires ou d'urgence (jeunes ménages, familles monoparentales, accident de la vie...) le taux de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements est désormais fixé à 30 % au lieu de 20 % actuellement. Il s'agit également d'assurer une répartition de l'offre équilibrée sur le territoire communal en l'imposant pour tous les projets de plus de 5 logements, en toutes zones.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : S'assurer que les critères sont adaptés dans le cadre de la création d'un lotissement**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Aucune règle

ARTICLE 12 - DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

JUSTIFICATIONS

L'instruction des permis lot par lot permet de garantir une intégration paysagère satisfaisante et respectueuse des objectifs du PADD, que l'opération soit réalisée sous la forme d'un lotissement ou sur une unité foncière existante. Cette disposition permet particulièrement de garantir l'application des règles d'emprise au sol maximale, de part de pleine terre, ou de retrait des constructions, afin de respecter les objectifs en matière environnementale : infiltration des eaux pluviales, espace de pleine terre lot par lot, protection du couvert végétal de manière équilibrée.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Intégrer dans les constructions actuelles et à venir, les préoccupations liées aux économies et à la production**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Aucune règle

ARTICLE 13 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

JUSTIFICATIONS

Des règles de performance énergétique et de qualité des matériaux et de l'insertion des dispositifs d'énergie renouvelables sont ajoutées au règlement dans l'objectif de réduire la consommation énergétique des bâtiments, et ainsi réduire leurs émissions carbone et améliorer la qualité de l'air.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Intégrer la délibération sur les clôtures**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Aucune règle

ARTICLE 14 – CLÔTURE

En application de la délibération du Conseil municipal du 8 octobre 2020, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'un simple rappel de la délibération du Conseil municipal précisant que l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable. Cette règle s'inscrit dans un objectif de qualité des paysages.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Intégrer des dispositions sur les piscines**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

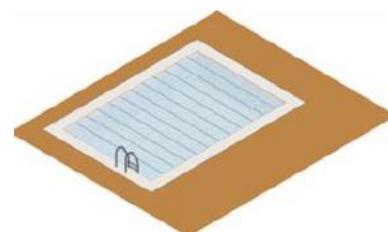
Aucune règle

ARTICLE 15 – PISCINES

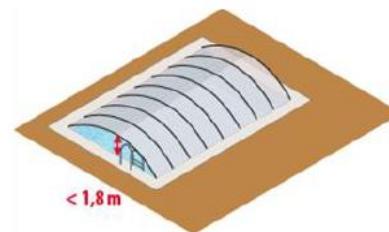
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de 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.

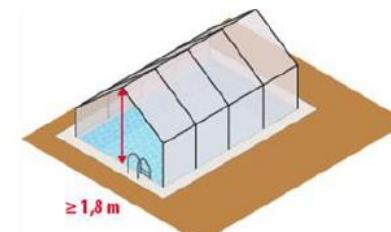
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



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 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 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).

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Revoir les dispositions sur des eaux pluviales**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Brueil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

2. Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat (SIAB); celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération ou au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Breuil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) 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 du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

2. Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat (SIAB); celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération ou au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

JUSTIFICATIONS

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) 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.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Revoir les dispositions sur les déchets**

Pièce modifiée : Règlement

A

N

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

III - Gaz - Electricité - Téléphone – Télédistribution

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

JUSTIFICATIONS

Le terme « basse tension » est supprimé afin qu'aucun branchement, quelques soit la puissance du réseau, ne puisse raccorder une installation non autorisée.

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

V - Collecte des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

Construction à usage d'habitat collectif :

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective et sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

JUSTIFICATIONS

Une précision est apportée afin de faciliter la collecte sélective par différents conteneurs, pour toute opération de 2 logements et plus.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

III - Gaz - Electricité - Téléphone – Télédistribution

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité **basse tension**, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

V - Collecte des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

Construction à usage d'habitat collectif :

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective et sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

Toute opération de plus de 2 logements devra disposer d'un local, réalisé sur l'unité foncière du projet, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Préciser la définition de la cour commune**

Pièce modifiée : Règlement

UH

UA

[...]

ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

[...]

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.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : limiter et mutualiser les accès en cas de division foncière**

Pièce modifiée : Règlement

UH

UA

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son ou ses propriétaires ne produisent une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3m et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc,

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, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

Les divisions parcellaires contigues devront prévoir la mutualisation des accès. Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son ou ses propriétaires ne produisent une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3m et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc,

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, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

Les divisions parcellaires contigues devront prévoir la mutualisation des accès. Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès et voies d'accès devront être mutualisés.

Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

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

5. Autres modifications techniques

- **Objet : limiter et mutualiser les accès en cas de division foncière**

Pièce modifiée : Règlement

UH

UA

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

II – Voirie

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8m. Cette emprise pourra être réduite à 5 m dans le cas de voies à sens unique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 3 m jusqu'à 4 logements, et d'au moins 5 m de large à partir de 5 logements.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Au-delà d'un programme de 10 logements, une aire de retournement sera exigée.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

II – Voirie

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8 m. Cette emprise pourra être réduite à 5 m dans le cas de voies à sens unique. **Les impasses doivent comprendre un aménagement permettant le retournement des véhicules aux dimensions de 16 m par 20 m. Les trottoirs doivent permettre les passages des piétons en tenant compte de l'emprise des bacs à ordures ménagères.**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 3 m jusqu'à 4 logements, et d'au moins 5 m de large à partir de 5 logements.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Lorsqu'elles desservent 1 à 4 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsqu'elles desservent 5 logements et plus, les voies et les chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres pour permettre le croisement des voitures.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Au-delà d'un programme de **10 logements-5 logements**, une aire de retournement sera exigée.

Les aménagements raccordement sur les routes départementales doivent être conforme aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaire de la voirie.

JUSTIFICATIONS

L'obligation de mutualisation des accès et voies d'accès permet de réduire les superficies artificialisées et ainsi réduire le ruissellement des eaux pluviales et le risque d'inondation. 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, ou des places de stationnement sur l'espace public. L'accessibilité PMR et les circulations douces sont ajoutées de manière prescriptive. La largeur des voies d'accès ainsi que les conditions de réalisations des aires de retournement à partir de 5 logements sont définies suivant la programmation du projet de manière à assurer la praticité et la sécurité de leur usage.

5. Autres modifications techniques

- **Objet : Intégrer un lexique dans le règlement**

Pièce modifiée : Règlement

Annexes du règlement

Aucune règle

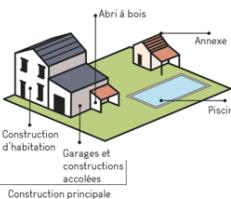
Lexique

Extrait du lexique. Le lexique complet est joint au présent rapport de présentation. Il sera annexé au règlement

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- Une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- Une construction non contiguë à une *Construction principale* ;



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *construction principale*. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 5 m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle. Une demande d'autorisation est cependant nécessaire.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

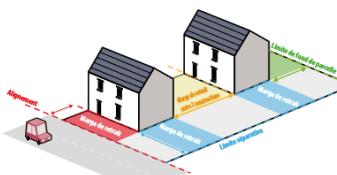
Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Marge de retrait 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*.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU intègre un lexique. En effet, l'actuel règlement ne disposait d'aucun lexique, 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.