

# Modification du Plan Local d'Urbanisme



## 1 - Exposé des motifs des changements apportés par la modification

PLU approuvé en Conseil Municipal le 29 novembre 2013

**Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 5 décembre 2022**



### Une modification du PLU qui impacte le règlement, le plan de zonage et les OAP

La présente modification de droit commun du PLU est générale. Elle impacte principalement le règlement du PLU, mais également le plan de zonage, et les OAP. Ainsi, l'OAP n°4 est supprimée.

Chaque modification fait l'objet d'une présentation, et d'une justification dans le cadre du rapport de présentation.

La modification du PLU reste néanmoins en cohérence avec les lignes d'action du PADD de 2013 y compris en matière de créations de logements. Le PADD est inchangé.

Les intérêts escomptés de cette modification du PLU sont supérieurs aux contraintes induites et pourront ouvrir, à plus long terme, sur une révision du PLU.

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>1. Maîtrise de la densification urbaine</b>	<b>6</b>
<b>2. Dimension environnementale et paysagère</b>	<b>22</b>
<b>3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)</b>	<b>42</b>
<b>4. Aspect extérieur des constructions et clôtures</b>	<b>45</b>
<b>5. Autres modifications réglementaires et mises à jour</b>	<b>51</b>

## Objet de la modification

Le conseil municipal de Vaugrigneuse a prescrit la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette modification a pour objectif de faire évoluer le plan local d'urbanisme sur :

- 1. Maîtrise de la densification urbaine**
  - Affiner la rédaction des règles de gabarit (hauteur / emprise au sol)
  - Revoir les règles d'implantation des constructions
- 2. Dimension environnementale et paysagère**
  - Pleine terre
  - Perméabilité des sols
- 3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)**
  - Revoir la liste des bâtiments repérés
  - Revoir la liste des arbres remarquables
- 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures**
- 5. Autres modifications réglementaires et mises à jour**

## 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'entraînant 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 naturelles 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 préservation 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 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030. Le SDRIF imposait un quarantaine de logements par densification des zones urbaines entre 2013 et 2030. Cet objectif est atteint. La commune a en effet autorisé la construction d'environ le double (88 logements) entre 2013 et 2022, d'où l'importance d'assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans les années à venir.

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 et voiries/réseaux communaux. La modification du PLU permet de mieux maîtriser cette densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux encadrés 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.

### RECAPITULATIF CONSTRUCTIONS REALISEES ANNEES 2013 - 2022

ANNEES	MAISONS INDIVIDUELLES	MAISONS BI-FAMILIALES	NOMBRE DE LOGEMENTS DANS MAISONS BI-FAMILIALES	CREATION DANS BÂTIS EXISTANTS	NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL
2013	0	0	0	0	0
2014	4	0	0	0	4
2015	8	1	2	3	13
2016	8	2	4	0	12
2017	8	2	4	0	12
2018	5	1	2	6	13
2019	10	0	0	0	10
2020	6	1	2	0	8
2021	10	0	0	6	16
2022	1				
				TOTAL	<b>88</b>

## Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifié

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concernés par la modification

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.

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 Martiis nascetur repente provincia.

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en **rouge**

Les dispositions supprimées sont en **rouge barré**

Justifications de la modification

**JUSTIFICATIONS**

Incenderat autem audaces usque ad insaniam homines ad haec, quae nefariis egere conatibus, Luscus quidam curator urbis subito visus: eosque ut heilans baiolorum praecentor ad expediendum quod orsi sunt incitans vocibus crebris. qui haut longe postea ideo vivus exustus est.

## 1. Maîtrise de la densification urbaine

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Pièce modifiée : Règlement

UG

## ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Pour les zones UG1 et UG2 :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 5 m des emprises publiques,

### Pour les zones UG3 :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.

## JUSTIFICATIONS

La règle d'implantation différenciée par rapport à l'espace public vise à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement immédiat. Cette règle s'inscrit dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD.

## ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Pour les zones UG1 et UG2 :

~~Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :~~

- ~~Soit à l'alignement,~~
- ~~Soit en retrait d'au moins 5 m des emprises publiques,~~

Dans le cas où les *constructions voisines* sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra s'implanter en continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.

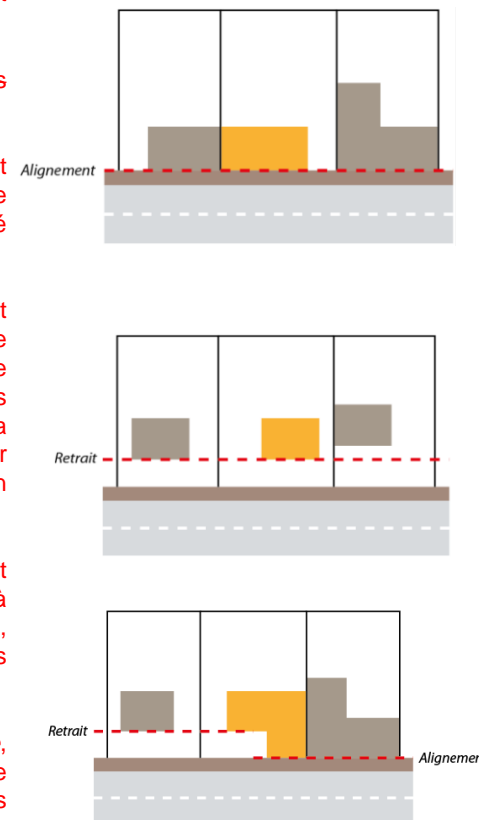
Dans le cas où les *constructions voisines* sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait. Le retrait minimum correspond au retrait le plus faible des constructions voisines. Toutefois, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.

Dans le cas où les *constructions voisines* sont implantées en retrait de la voie mais aussi à l'alignement, l'implantation est libre. Toutefois, il convient de privilégier une implantation dans le prolongement des constructions voisines.

En cas d'absence de *construction voisine*, toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m des emprises publiques

### Pour les zones UG3 :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des **emprises publiques.**





# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Ajouter la définition des termes « construction voisine » et extensions

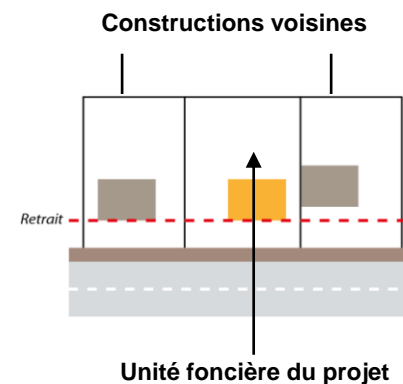
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

## Construction voisine :

La construction voisine désigne la construction édifiée sur le terrain privé riverain de l'unité foncière d'un projet, considéré par rapport à l'emprise publique. Il ne s'agit en aucun cas d'un terrain voisin par le fond de parcelle.



## Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## JUSTIFICATIONS

Les termes « construction voisine » et « extension » sont ajoutés au lexique du règlement. La construction voisine est introduite par la présente modification dans le règlement de l'article 6 de la zone UG. Il s'agit de clarifier ce terme pour encadrer l'application de la règle. Le terme « extension » est utilisé à maintes reprises sans avoir été défini, et pouvait poser des questions lors des instructions. Sa définition permettra également de clarifier son application, et notamment définir que l'extension ne peut être un agrandissement supérieur aux dimensions existantes.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir la définition d'emprise publique

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

## Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

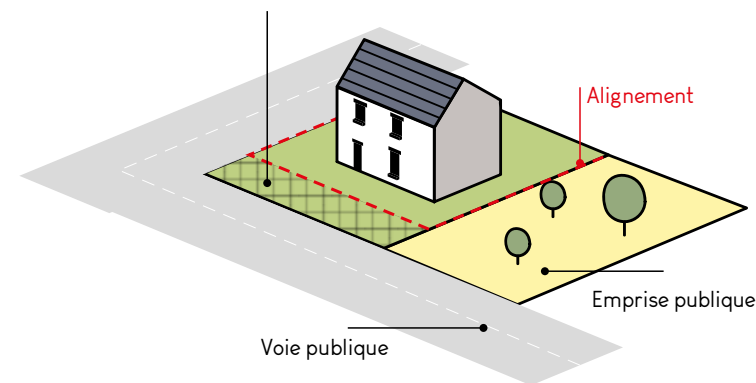
## Alignement :

~~Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).~~

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.

Les emprises des équipements publics (y compris leurs parkings fermés) ne sont pas considérées comme une emprise publique.

Servitude d'alignement, ou emplacement réservé pour élargissement ou création de voirie ou d'emprise publique



## JUSTIFICATIONS

Il s'agit de clarifier le terme d' « alignement » qui s'applique dans toutes les zones du règlement, de manière à faciliter sa compréhension à l'aide d'un schéma et de préciser que les emprises publiques clôturées (par exemple un parc de stationnement fermé) doivent être considérées comme des emprises privées, et non comme un espace public ouvert (rue, place). Cette règle vise, à terme, à harmoniser l'implantation des constructions dans un objectif de qualité du paysage urbain.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir la définition de constructions annexes et des abris légers

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

## Annexe

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

La superficie de la ou des annexes varie de 50 à 60 m<sup>2</sup> maximum par unité de construction principale.

## Construction annexe

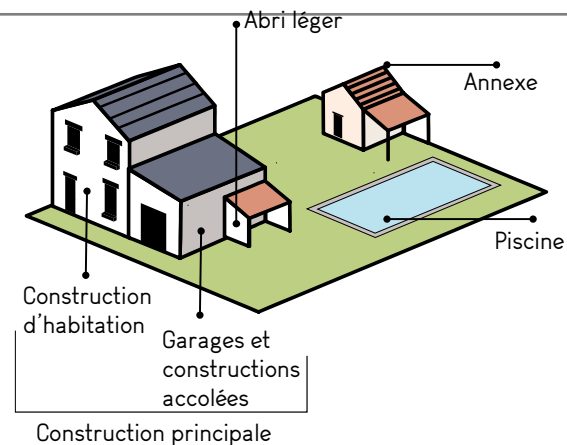
Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

La superficie de la ou des annexes varie de 50 à 60 m<sup>2</sup> maximum par unité de construction principale.

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

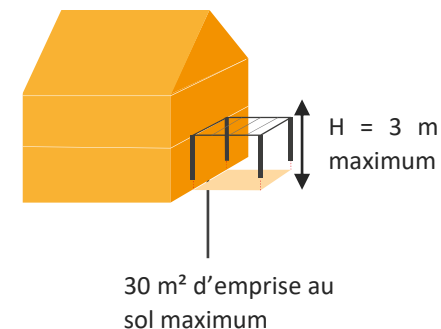
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité (exemple : à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, chaufferie, garage non accolé)
- une construction non contiguë à une construction principale.

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



## Abris légers

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas, abris-bois sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur au moins 2 faces. L'emprise totale maximale de ces structures est limitée à 30 m<sup>2</sup> pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut.



## JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet une mise à jour du lexique sur certains termes. Il s'agit principalement :

- d'ajouter des définitions nouvelles qui étaient jusque-là inexistantes, et qui sont également liées à certaines précisions réglementaires introduites par la présente modification du PLU. Elles permettent ainsi que les règles fixées s'appliquent sans aucune interprétation possible, de manière équitable.
- clarifier certaines définitions en précisant et complétant la définition,

Le présent rapport de présentation affiche en vis-à-vis le lexique du PLU avant/après modification permet de vérifier aisément les changements apportés, terme par terme.

D'une manière générale, les ajustements permettent une plus grande prise en compte environnementale et une simplification de la compréhension du règlement par un apport pédagogique et des schémas illustratifs.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir la définition de constructions principale

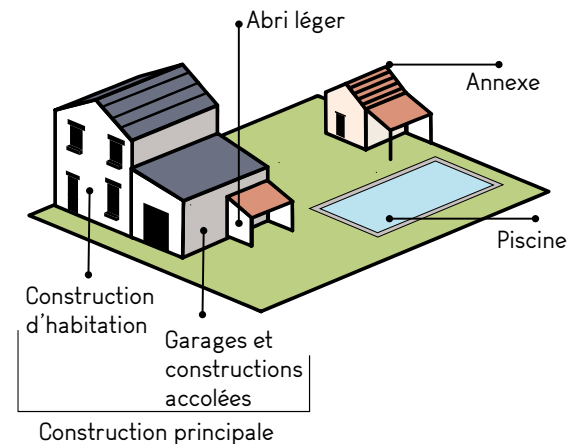
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

## Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines (hauteur inférieure à 1,80m), etc.



## JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet une mise à jour du lexique sur certains termes. Il s'agit principalement :

- d'ajouter des définitions nouvelles qui étaient jusque-là inexistantes, et qui sont également liées à certaines précisions réglementaires introduites par la présente modification du PLU. Elles permettent ainsi que les règles fixées s'appliquent sans aucune interprétation possible, de manière équitable.
- clarifier certaines définitions en précisant et complétant la définition,

Le présent rapport de présentation affiche en vis-à-vis le lexique du PLU avant/après modification permet de vérifier aisément les changements apportés, terme par terme.

D'une manière générale, les ajustements permettent une plus grande prise en compte environnementale et une simplification de la compréhension du règlement par un apport pédagogique et des schémas illustratifs.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : création de la définition de piscine (lexique) et prescriptions de règles relatives à l'implantation des piscines (dispositions générales)

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

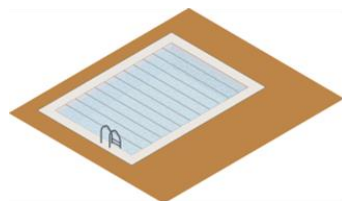
## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

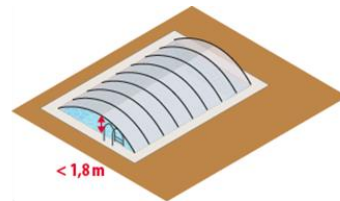
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de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

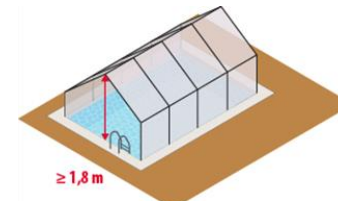
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

## JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet une mise à jour du lexique sur certains termes. Il s'agit principalement :

La définition de la piscine 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.

D'une manière générale, les ajustements permettent une plus grande prise en compte environnementale et une simplification de la compréhension du règlement par un apport pédagogique et des schémas illustratifs.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : création de la définition de piscine (lexique) et prescriptions de règles relatives à l'implantation des piscines

Pièce modifiée : Règlement

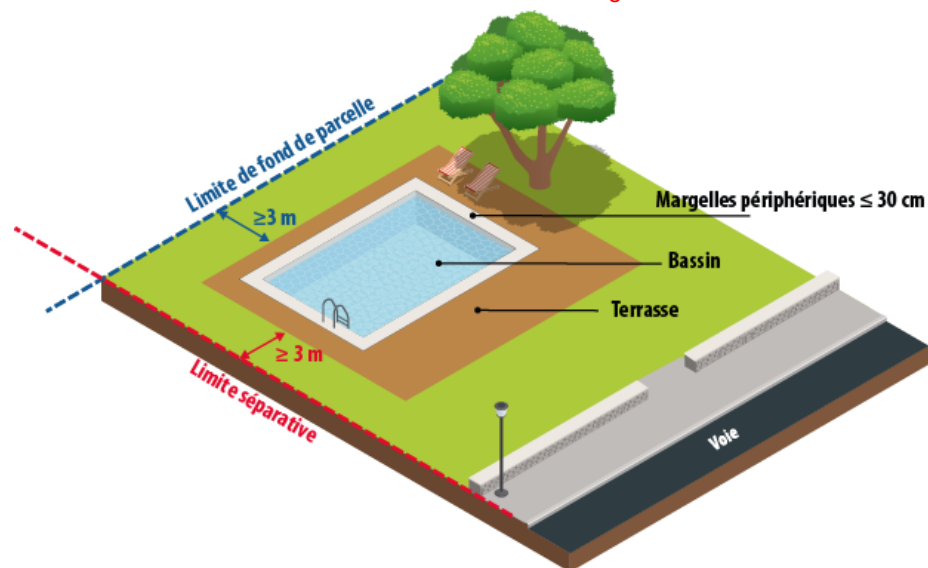
UG

UH

Aucune règle

## ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et du fond de parcelle.



## ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

### JUSTIFICATIONS

La disposition générale complémentaire précise les règles d'implantation relatives aux piscines, afin d'éviter l'implantation de piscine en limite séparative ou trop proche, ce qui peut induire des nuisances pour le voisinage, voire des dommages sur les clôtures ou bâtis implantés à l'alignement en cas d'infiltration.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Pièce modifiée : Règlement

UG

## ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées :

- Soit **sur une ou plusieurs limites séparatives** en cas de façade aveugle,
- Soit **en retrait** :
  - **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
  - **d'au moins 2,5 m** dans le cas contraire.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative et pourront être accolés aux constructions existantes sur les parcelles voisines. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

## ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées :~~

- ~~- Soit **sur une ou plusieurs limites séparatives** en cas de façade aveugle,~~
- ~~- Soit **en retrait** :
  - **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
  - **d'au moins 2,5 m** dans le cas contraire.~~

~~Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.~~

~~En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :~~

- ~~• au moins 6 m lorsque la façade comporte une vue,~~
- ~~• au moins 4 m en cas de façade aveugle.~~

~~Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative et pourront être accolés aux constructions existantes sur les parcelles voisines. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.~~

~~Les constructions annexes peuvent être implantées :~~

- ~~• en limites séparatives sur une longueur maximum de 10 mètres,~~
- ~~• en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.~~

~~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

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conditionnent un équilibre entre le bâti et le non bâti et visent à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions principales dans leur environnement immédiat. Ces règles s'inscrivent dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD (inchangé). L'analyse urbaine a montré que les constructions de la zone UG étaient majoritairement implantées sur une seule ou aucune des limites séparatives, et qu'en cas de retrait, les distances étaient supérieures à celles réglementées par le PLU. Aussi, il est apparu opportun, afin de conserver les qualités urbaines de cette zone, de fixer des règles plus en adéquation avec les caractéristiques qui font l'identité patrimoniale et l'harmonie du village et du hameau de Machery.

En ce qui concerne les constructions annexes, la règle modifiée vient ajuster la règle antérieure, à savoir un retrait d'au moins 2,50 m si l'implantation n'est pas fixée en limites séparatives. Il s'agit d'assurer des implantations qualitatives et éviter les implantations générant des espaces restreints inesthétiques.

[...]

## 1. Maîtrise de la densification urbaine

- **Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UG

### JUSTIFICATIONS

[...]

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



## 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Pièce modifiée : Règlement

UH

### ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées **en retrait** :

- **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 3 m** dans le cas contraire,

[...]

### ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées **en retrait** :

- **d'au moins 6 m 8 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 3 m 4 m** dans le cas contraire,

Les constructions doivent également être implantées à une distance de 10 m de l'une des limites séparatives..

Cette distance peut être ramenée à 2,50 m pour les constructions implantées sur des terrains inférieurs à 20 m de large.

[...]

### JUSTIFICATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conditionnent un équilibre entre le bâti et le non bâti et visent à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions principales dans leur environnement immédiat. Ces règles s'inscrivent dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD (inchangé). L'analyse urbaine a montré que les constructions de la zone UH étaient majoritairement implantées en retrait des limites séparatives, et qu'en cas de retrait, les distances étaient supérieures à celles réglementées par le PLU. Aussi, il est apparu opportun, afin de conserver les qualités urbaines de cette zone, de fixer des règles plus en adéquation avec les caractéristiques de ce type de tissu urbain.

Par ailleurs, les ouvertures créant des vues directes sont souvent source de conflit de voisinage (perte d'intimité, nuisances sonores), aussi, la distance est légèrement élargie. Cette distance plus importante, portée à 8 m en cas d'ouverture, permettra également d'assurer plus facilement la plantation d'arbres et arbustes pérennes permettant de développer un couvert végétalisé entre les constructions.

Enfin, la règle de 10 m de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, se matérialisera souvent par une règle de retrait des fonds de parcelles, et ainsi un gage de constitution d'un véritable jardin d'un seul tenant, favorable à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

[...]

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Création d'une règle d'extension applicable en cas d'extension des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

## ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

## ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

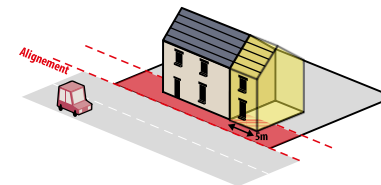
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- ~~aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.~~
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

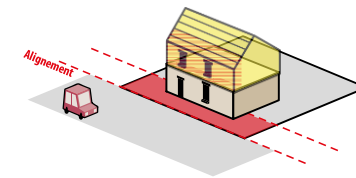
*Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie ou emprises publiques :*

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

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



■ Règle de retrait du présent règlement    ■■ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement    ■■ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

### JUSTIFICATIONS

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

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Création d'une règle d'extension applicable en cas d'extension des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

## ARTICLE U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives** ou **en retrait d'au moins 1 m.**
- aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

## ARTICLE U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

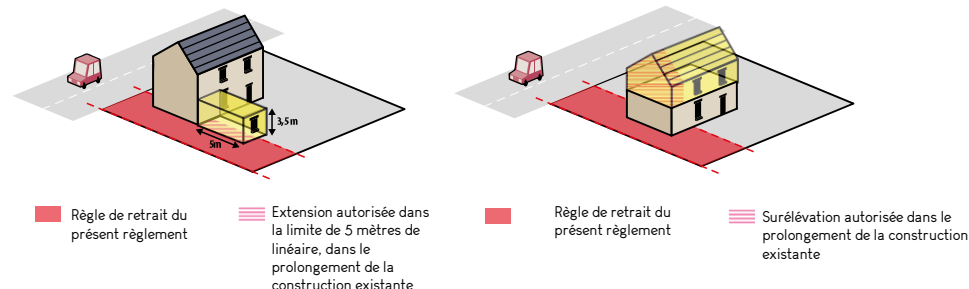
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives** ou **en retrait d'au moins 1 m.**
- ~~aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.~~
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

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

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

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

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



## JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m et une hauteur de 3,50 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain et les terrains riverains du projet (absence d'ombre portée significative ou de création de vues directes). Les surélévations sont également permises dans le respect des règles des hauteurs maximales fixées, elles mêmes ajustées à la baisse par la présente procédure de modification du PLU.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

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

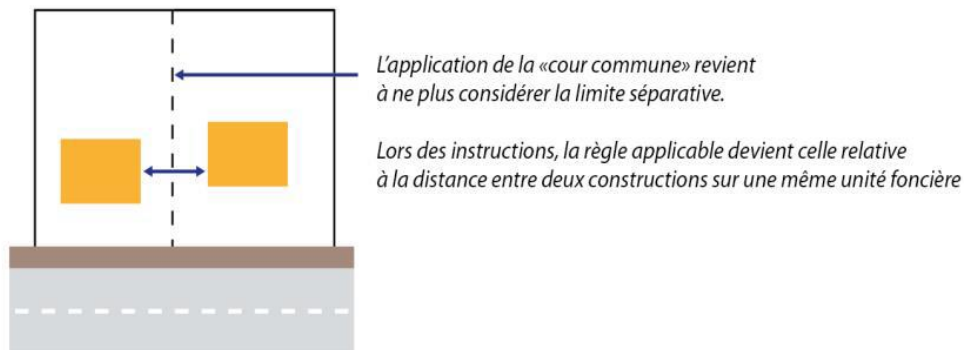
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

## Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



## JUSTIFICATIONS

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.

## 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : modification des règles d'implantations par rapport aux constructions sur une même propriété

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

Une distance d'**au moins 6 m** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

~~Une distance d'**au moins 6 m** est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 12 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.
- 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.

### JUSTIFICATIONS

Les règles d'implantation des constructions sont ajustées pour tenir compte de l'objectif de protection du caractère particulièrement paysager de Vaugrigneuse, ainsi que de sa vulnérabilité en matière de risque d'inondations par ruissellement et débordement. En effet, la règle de retrait de 6 m est doublée dans le cadre de l'article 8 (12 m, et 8 m si absence de vues) afin de garantir les mêmes règles de retrait, que la division parcellaire soit effectuée avant ou après une deuxième construction sur la même unité foncière.

## 1. Maîtrise de la densification urbaine

- **Objet : précision sur l'application des règles du PLU en cas de lotissement**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

### Article 7 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

### Article 8 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

### Article 7 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

### Article 8 – 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.

### Article 9 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

### 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.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les règles de hauteurs

Pièce modifiée : Règlement

UG

## ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder 5 m au faîtage sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.

## ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction **admise** est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- ~~La hauteur maximale admise pour toutes les constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.~~
- En zones UG1 et UG2, la hauteur maximale admise pour toutes les constructions principales est de 5,5 m à l'égout du toit et de 8,5 m au faîtage.**
- En zone UG3, la hauteur maximale admise pour toutes les constructions principales est de 4 m à l'égout du toit et de 7,5 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder ~~5 m~~ **3,5 mètres** au faîtage et 3 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ~~sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.~~

## JUSTIFICATIONS

Les hauteurs de constructions sont ajustées pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes et des caractéristiques des différentes zones, pour assurer une implantation optimale des futures constructions d'un point de vue paysager et architectural. Cette précision permet de conserver des gabarits constructifs en cohérence avec les constructions existantes dans la zone UG, et évite les façades disproportionnées. Cette nouvelle écriture réglementaire fait suite à un travail d'analyse des gabarits constructifs existants dans la zone UG. Cette règle s'inscrit dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD.

Exemple de hauteur



UG 1 et UG 2



UG 3

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- **Objet : Revoir les règles de hauteurs**

Pièce modifiée : Règlement

UH

## ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder 5 m au faîtage sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.

## ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction ~~admise~~ est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales est de ~~7 m~~ 4 mètres à l'égout du toit et de ~~7,5 mètres~~ 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder ~~5 m~~ 3,5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. ~~sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.~~

## JUSTIFICATIONS

Cette précision permet de conserver des gabarits constructifs en cohérence avec les constructions existantes dans la zone UH, et évite les façades disproportionnées. Cette nouvelle écriture réglementaire fait suite à un travail d'analyse des gabarits constructif existants dans la zone UH. Cette règle s'inscrit dans l'objectif de « préserver l'identité et la qualité du village » et de préserver l'harmonie générale du village » fixé par le PADD. La hauteur maximale réglementaire des annexes était également disproportionnée par rapport à la liberté d'implantation des annexes, et des nuisances que cela génère sur les terrains riverains. Aussi, la règle des hauteurs des annexes est fixée à 3,50 m au faîtage et 3 m à l'acrotère pour favoriser des annexes fonctionnelles, et sans impact sur les terrains voisins en cas d'implantation en limite séparative.



## 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir l'emprise au sol des constructions annexes

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **35 % de l'unité foncière**.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **50 m<sup>2</sup> maximum par unité de construction principale**.

### ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **25 % de l'unité foncière**.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **60 m<sup>2</sup> maximum par unité de construction principale**.

### ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **35 % de l'unité foncière**.

~~L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> maximum par unité de construction principale.~~

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes ne pourra excéder **30 m<sup>2</sup> par unité foncière**. Les constructions de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont considérées comme des constructions principales.

### ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **25 % de l'unité foncière**.

~~L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> maximum par unité de construction principale.~~

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes ne pourra excéder **30 m<sup>2</sup> par unité foncière**. Les constructions de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont considérées comme des constructions principales.

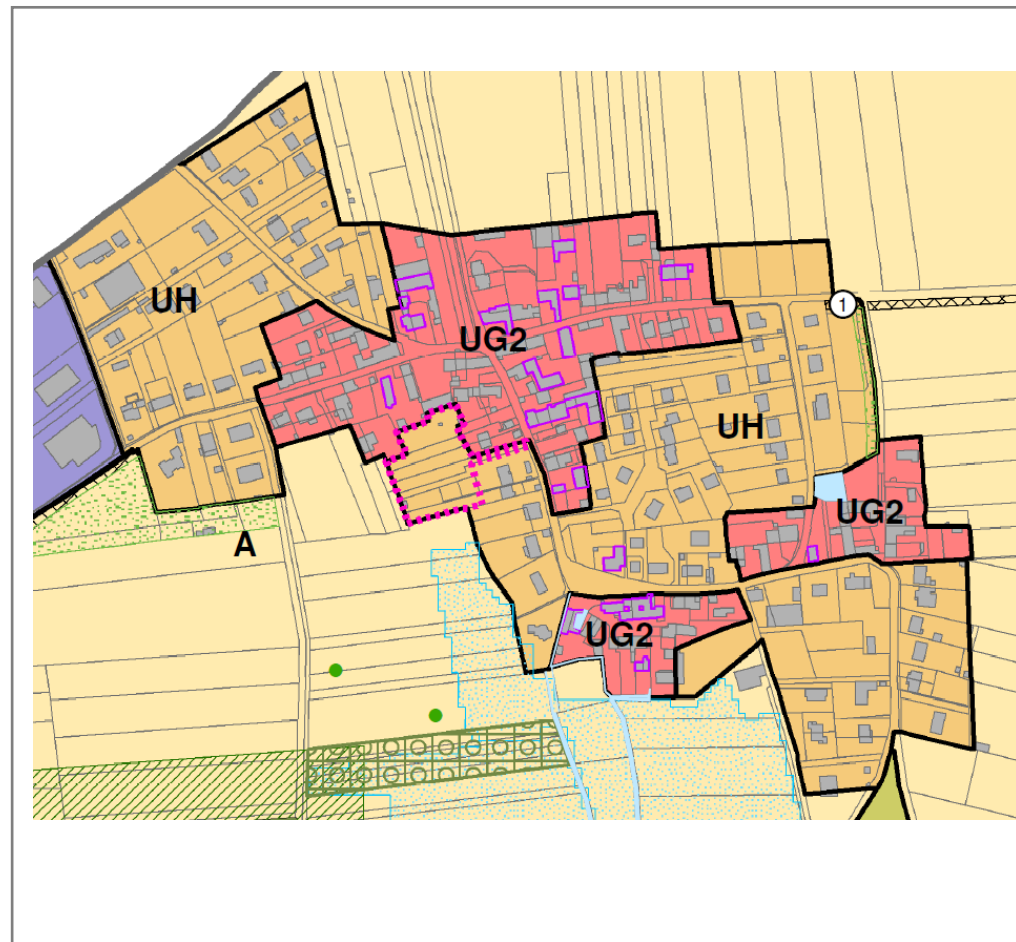
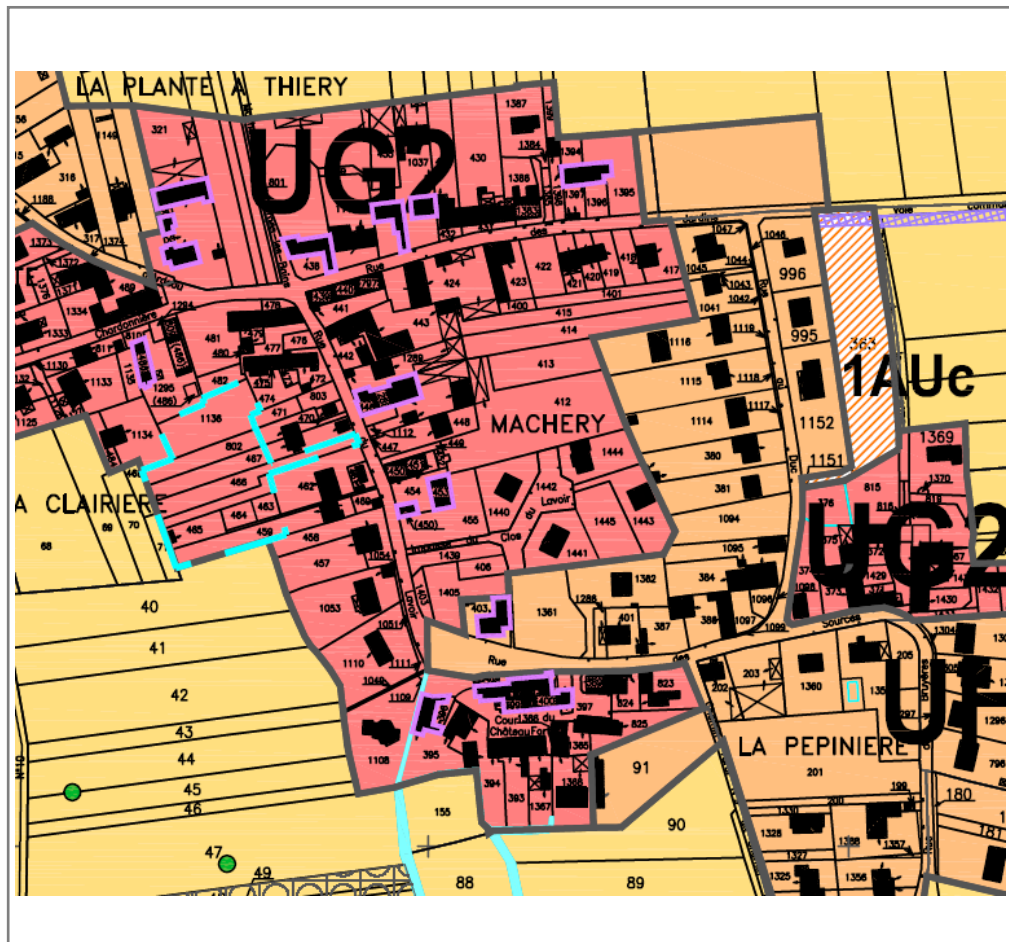
### JUSTIFICATIONS

Cette règle permet, en cohérence avec la définition de l'annexe visée dans le lexique, et de l'ajustement de la hauteur maximale autorisée pour ces dernières, de fixer une règle d'emprise au sol maximale par unité foncière. Il s'agit ainsi d'éviter la « cabanisation » rencontrée sur certaines propriétés, qui est contraire aux objectifs portés par le PADD en matière de qualité de paysage urbain.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Redélimitation de limite de zones

Pièce modifiée : Plan de zonage



## JUSTIFICATIONS

D'une manière générale, le découpage des zones était justifié par les caractéristiques en matière de tissus urbains spécifiques. Or, le découpage de certaines limites de zones n'était pas cohérent avec les caractéristiques des tissus urbains. C'est pourquoi la modification permet d'ajuster certaines limites, à la marge et dans les limites du PADD. Ces modifications sont réalisées uniquement dans le périmètre des zones urbaines. Il n'y a aucune extension des zones urbaines sur les zones agricoles et naturelles, ces dernières étant interdites dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

Concrètement, une partie de la zone UG2 est désormais classée en zone UH dans le cadre de la modification du PLU : il s'agit d'une zone pavillonnaire d'habitat individuel implanté en retrait de la rue, sans aucune caractéristique du tissu ancien de la zone UG2.

La zone 1AUc faisant l'objet d'une OAP étant réalisée, elle est basculée dans le secteur UH, qui correspond à ses caractéristiques urbaines en matière d'implantation et de gabarit des constructions. L'OAP est supprimée en conséquence. Néanmoins, une bande paysagère est introduite pour assurer la transition paysagère végétalisée entre la zone bâtie et la zone agricole située à l'est.

# 1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Redélimitation de limite de zones

Pièce modifiée : OAP

Commune de VAUGRIGNEUSE  
Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 4. L'entrée Est de Machery

### 1. Eléments de cadrage

Localisation et occupation des sols

Le site d'études représente une superficie totale d'environ 0,3 ha, en entrée de Machery.

Actuellement occupé par des terres agricoles cultivées, le site est encadré :

- au Nord et à l'Est par des espaces agricoles ouverts,
- au Sud et à l'Ouest par des espaces bâtis principalement à vocation d'habitation.

L'accès au site s'effectue à partir de la voie communale n°1, qui relie le hameau de Machery au bourg de Vaugrigneuse.



13

Commune de VAUGRIGNEUSE  
Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2. Les objectifs

L'aménagement du site doit s'inscrire dans une véritable réflexion intégrant des traitements qualitatifs et paysagers de l'espace.

*Créer de nouvelles entités bâties bien intégrées aux secteurs urbanisés adjacents, valorisant l'entrée Est de Machery*

Une réflexion devra être menée afin de « greffer », de façon fonctionnelle et harmonieuse, les futures opérations aux tissus urbain et naturel environnants.

Les nouvelles constructions devront respecter le caractère des espaces bâtis situés à proximité immédiate (notamment à travers l'architecture et le gabarit des futures constructions). Les impacts induits par le développement de l'urbanisation devront être pris en compte en amont des opérations (problématiques liées aux déplacements, au traitement des déchets, à la gestion de l'eau...).

Maîtriser la densité et assurer des formes urbaines cohérentes

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait :

- d'au moins 15 m depuis la voie communale n°1 de Machery à Vaugrigneuse,
- d'au moins 5 m des autres voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toutes les nouvelles constructions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
- soit en retrait :
  - o d'au moins 6 m des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
  - o d'au moins 3 m en cas de vues indirectes.

Assurer un traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes

Pour atténuer l'impact des futurs trafics liés aux opérations, les piquages et les dessertes seront traités de manière plus sécuritaires au contact du réseau viaire existant. Les aménagements devront permettre la fluidité des circulations et assurer la sécurisation des déplacements.

De plus, les aménagements réalisés devront prendre en compte les projets de circulations douces envisagées le long de la voie communale n°1. Une zone de retournement interne à la zone devra être prévue.

L'aménagement d'une circulation douce sur la partie Sud-Ouest de la zone, vers la rue au Duc doit être maintenu.

Assurer un traitement paysager de qualité

Afin de minimiser l'impact visuel de ces nouveaux aménagements dans le paysage urbain et naturel, un traitement paysager de qualité devra être envisagé sur les franges du site concerné afin d'intégrer au mieux les opérations sur le secteur.

Programmation envisagée

L'ensemble de la zone est destiné à recevoir des logements avec une densité d'environ 20 logements à l'hectare.

14

Commune de VAUGRIGNEUSE  
Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Traitement paysager

Les limites de la zone, donnant sur les espaces agricoles devront recevoir un aménagement paysager et végétalisé de qualité (arbres à haute tige ou arbustes) afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.

Une bande de 10 m depuis la voie communale n°1 devra faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.

Cible de développement durable

Energie et confort :

- l'orientation sud sera privilégiée afin :
  - o d'optimiser les apports solaires passifs ;
  - o de permettre la production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque ou/et thermique) ;
- envisager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- une exigence minimale de double orientation des logements sur l'ensemble de la zone est préconisée ;
- l'orientation et la localisation des pièces seront travaillées en fonction des espaces de vie extérieurs et de l'orientation au soleil.

Economies :

- prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales ;
- limiter et économiser l'utilisation de l'eau potable ;
- proposer une isolation de qualité et durable dans le temps ;
- prévoir la mise en place de systèmes d'économies en énergie, de contrôle et de maîtrise des consommations.

Enfin, le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL



- ➔ Accès principal (Localisation indicative)
- ➔ Traitements paysagers spécifiques à réaliser
- ➔ Espaces constructibles à vocation d'habitat
- ➔ Projets de circulations douces à prendre en compte
- ➔ Aménagement spécifique en entrée d'opération
- ➔ Principe de liaisons douces à aménager

15

## JUSTIFICATIONS

En cohérence avec la modification de zonage précédente sur la zone 1AUC, l'OAP Entrée Est de Machery est supprimée puisqu'elle est aujourd'hui réalisée. Néanmoins, une bande paysagère est ajoutée sur le plan de zonage pour assurer une transition végétalisée et non bâtie entre ce secteur et la zone agricole située à l'est.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Modification de la définition d'espace végétalisé

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

### Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

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

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

### JUSTIFICATIONS

La modification permet une actualisation et un complément du lexique. La définition de l' « espace vert de pleine terre » comprend une rédaction claire permettant une bonne application de la règle. Il s'agit également d'assurer la préservation des jardins, des possibilités d'y planter des arbres, et d'infiltrer les eaux pluviales naturellement.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables

Pièce modifiée : Règlement

UG

### ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### OBLIGATION DE PLANTER :

- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m<sup>2</sup>.
- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
  - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
  - les toitures végétalisées,
  - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
  - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)
- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.  
Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.
- Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

### ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

**Une part de 45 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée **en espace vert de pleine terre**.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

#### OBLIGATION DE PLANTER :

- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m<sup>2</sup>.
- ~~40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :~~
  - ~~- les cheminements piétons traités en surfaces perméables,~~
  - ~~- les toitures végétalisées,~~
  - ~~- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),~~
  - ~~- les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)~~
- ~~La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.~~  
~~Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.~~
- Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

#### JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, la part minimum de cette disposition est légèrement augmentée à 45 % en zone UG afin de favoriser les espaces végétalisés favorables d'un point de vue paysager et écologique.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables

Pièce modifiée : Règlement

UH

### ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### OBLIGATION DE PLANTER :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m<sup>2</sup>.
- Les haies seront constituées d'essences locales.
  
- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
  - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
  - les toitures végétalisées,
  - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
  - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)
- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.  
Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

### ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

**Une part de 55 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée **en espace vert de pleine terre**.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

#### OBLIGATION DE PLANTER :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou **remplacées** par des plantations équivalentes
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.**
- ~~éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.~~
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront végétalisés en priorité.**
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m<sup>2</sup>.
- Les haies seront constituées d'essences locales.
  
- ~~40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
  - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
  - les toitures végétalisées,
  - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
  - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)~~
- ~~La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.  
Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.~~
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

#### JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, la part minimum de cette disposition est légèrement augmentée à 55 % en zone UH afin de favoriser les espaces végétalisés favorables d'un point de vue paysager et écologique. L'analyse des quartiers existants a montré que cette part était largement existante sur les unités foncières à ce jour. C'est pour éviter leur dénaturation vers davantage de minéralisation que la règle est ajustée à la hausse. Cela permettra de garantir la qualité écologique des jardins dans le temps favorable à l'expression de la « nature en ville ».

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- **Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables**

Pièce modifiée : Règlement

UI

### ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace végétalisé de qualité.
- **Une bande verte de 3 m depuis le domaine public** devra fait l'objet d'un traitement paysager (haies, arbustes, espace engazonné...) de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

### ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- **Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.**
- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- ~~Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace végétalisé de qualité.~~
- **Une bande verte de 3 m depuis le domaine public** devra fait l'objet d'un traitement paysager (haies, arbustes, espace engazonné...) de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

### JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, une part minimum d'espace vert de pleine terre est fixée dans la zone d'activités. Il s'agit de maintenir au moins 30 % d'espaces verts, favorable à l'intégration paysagère des constructions de zones ZA, et favorable à l'infiltration des eaux pluviales. La prise en compte du SAGE est en effet une obligation rappelée par le syndicat de l'Orge.



## 2. Dimension environnementale et paysagère

- **Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables**

Pièce modifiée : Règlement

UL

### ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :
  - Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en espaces verts.
  - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les limites de la zone devront également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

### ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- **Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.**
- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- ~~Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :
  - Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en espaces verts.~~
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les limites de la zone devront également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

### JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, la part minimum de cette disposition est fixée à 50 % minimum en zone UL afin de favoriser les espaces végétalisés favorables d'un point de vue paysager et écologique. Cela permettra de garantir la qualité écologique des espaces verts dans le temps favorable à l'expression de la « nature en ville ». La règle actuelle de la zone UL n'était pas rédigée de la même façon que les autres zones, visant 70 % d'espaces verts de pleine terre au sein des espaces verts. Or, la part d'espaces verts n'était pas fixée réglementairement, ce qui n'était pas satisfaisant par rapport à l'objectif poursuivi.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : préciser les dispositions pour les espaces boisés classés

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

### TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### TERRAINS BOISES CLASSES

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

### JUSTIFICATIONS

Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces boisés classés, sans changement de fond. Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme se substituent à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- **Objet : réduire l'impact paysager des antennes de télécommunication**

Pièce modifiée : Règlement

N

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **SONT ADMIS dans les zones N\* :**

- Les installations légères, mobiles ou démontables, de 25 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.
- Les installations de camping et les stationnements de caravane
- L'installation d'antennes de télécommunications. Elles devront être limitées en nombre (regroupement des opérateurs sur un même mât) et être implantées de la manière la plus discrète possible dans le paysage.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **SONT ADMIS dans les zones N\* :**

- Les installations légères, mobiles ou démontables, de 25 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.
- Les installations de camping et les stationnements de caravane
- L'installation d'antennes de télécommunications. **Elles devront être limitées en nombre (regroupement des opérateurs sur un même mât) et être implantées de la manière la plus discrète possible dans le paysage.**

### **JUSTIFICATIONS**

Afin de ne pas multiplier les mats support d'antennes de télécommunication, et privilégier une mutualisation d'un mat pour plusieurs opérateurs, la règle de la zone N\* est précisée. L'objectif est de protéger le paysage naturel de la commune, dans le respect du plan de parc du PNR de la Haute vallée de Chevreuse.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

### ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

### ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.~~

**Des «espaces paysagers à maintenir »**, ont été identifiés sur le plan de zonage 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 écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. 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.

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

### JUSTIFICATIONS

Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces paysagers. 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.

Des « espaces paysagers à maintenir » de qualité existent déjà au PLU, et auraient pu être renforcées par la modification du PLU, identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones auraient pu être matérialisées sur le plan graphique en raison de la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Néanmoins, cet outil n'a pas été mis en place dans la modification pour deux raisons : d'une part, il n'existe pas à ce jour d'inventaire précis de repérage d'arbre remarquable, ou bien d'essences à préserver en priorité d'un point de vue patrimonial, et d'autre part, du fait du renforcement des règles d'espaces de pleine terre par le règlement, qui oblige à la protection d'une part conséquente de chaque unité foncière en matière d'espace verts perméables favorables à la « nature en ville ».

L'intérêt général de maîtriser davantage les évolutions urbaines de la commune, en protégeant la nature en ville, et en évitant une bétonisation non souhaitée du village, urbanisation qui serait contraire aux orientations du PADD et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) trouve déjà une réponse dans l'adaptation d'autres règles grâce à la modification du PLU.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

### ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

### ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°~~ : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

### ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés 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.

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.

### JUSTIFICATIONS

L'actuelle règle visant l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, était antinomique : elle permettait les constructions nouvelles et les extensions, tout en visant la préservation des éléments recensés.

Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces paysagers. 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.

Les alignements d'arbres sont désormais protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré. Ces éléments matérialisés sur le plan graphique sont protégés en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions s'appliquent pour assurer leur protection.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

### ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

### ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°~~ : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

### MARES ET PLANS D'EAU À PRÉSERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les mares et les plans d'eau 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 5 mètres autour des points d'eau.

### JUSTIFICATIONS

L'actuelle règle visant l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, était antinomique : elle permettait les constructions nouvelles et les extensions, tout en visant la préservation des éléments recensés. Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces paysagers. 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. Les mares et plans d'eau sont désormais protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de leur qualité écologique et de leur rôle dans la lutte contre les inondations, par le stockage d'eau qu'ils représentent. Cette protection s'inscrit dans la continuité des repérages du parc naturel régional. Des prescriptions s'appliquent pour assurer leur protection, il est ainsi interdit de les combler, ou de construire dans un périmètre de 5 m autour de ces points d'eau.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

Aucune règle

### ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### ZONES HUMIDES A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.

Pièce modifiée : OAP

OAP « zone urbaine de Machery »

OAP « Bourg-Nord »

Aucune règle

La caractérisation de la présence d'une zone humide devra être effectuée sur ces secteurs en cas de projet

### JUSTIFICATIONS

Les milieux humides sont riches en biodiversité. En effet, grâce à l'abondance de l'eau et des matières nutritives, les milieux humides connaissent généralement une production biologique intense, et abritent un très grand nombre d'espèces animales et végétales. Les documents supra-communaux encouragent la protection des zones humides. Les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique visent la préservation, voire la restauration des zones humides et des corridors écologiques.

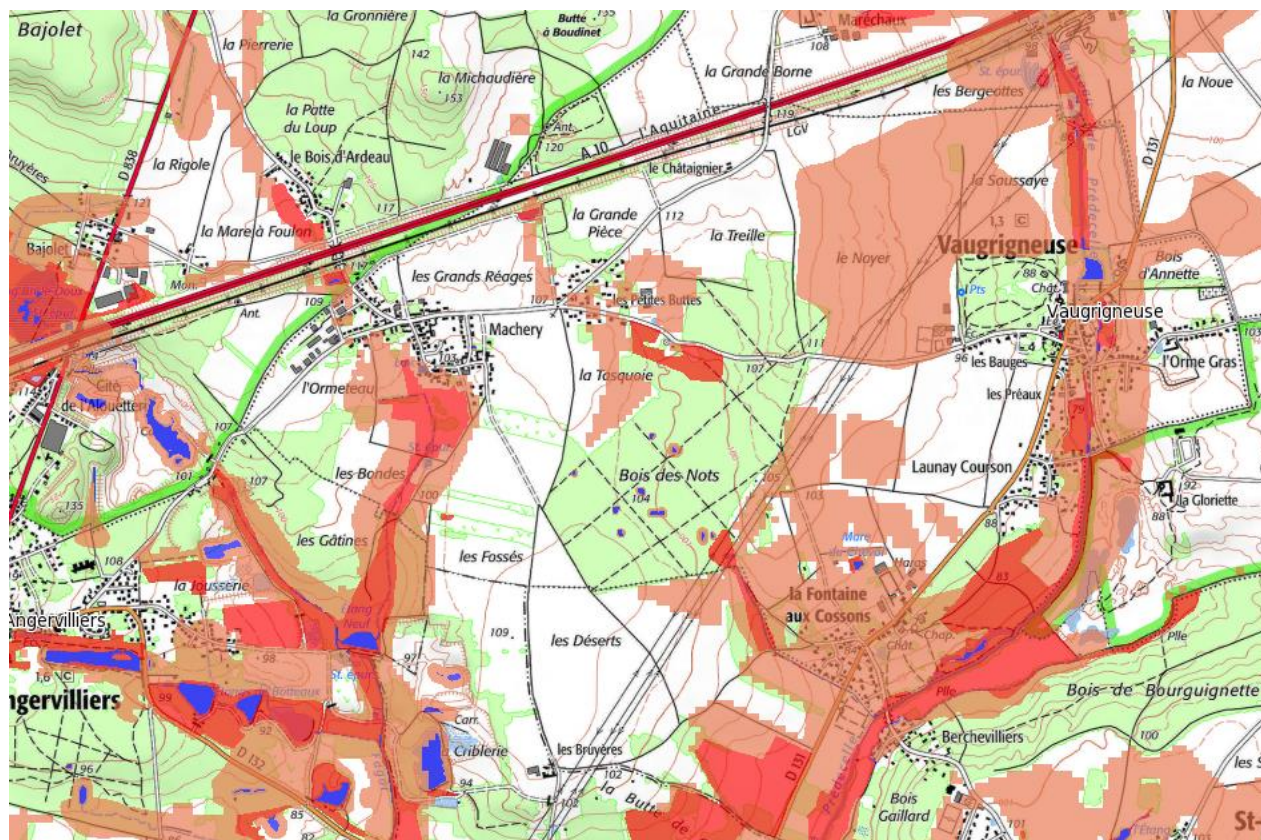
Le PLU ne comprenait aucune forme de protection des zones humides. La présente modification du PLU vise à préciser les obligations conformément à l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 et du Code de l'environnement. Les zones humides sont désormais protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions s'appliquent pour garantir leur préservation.

Par ailleurs, les OAP concernées par des zones potentiellement humides rappellent que la caractérisation de la présence d'une zone humide devra être effectuée sur ces secteurs en cas de projet. Cela concerne les deux OAP suivantes : La zone urbaine de Machery » ainsi que sur l'OAP du « Bourg-Nord »

## 2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Plan de zonage



Source : DRIEE



## 2. Dimension environnementale et paysagère

### • Objet : Imposer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UI

UL

1AUa1

1AUa2

1AUb

1AUc

N

A

#### **ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et 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. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit obligatoirement respecter les prescriptions du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge en vigueur à la date de l'instruction.

Le règlement d'assainissement est annexé au présent PLU.

#### **JUSTIFICATIONS**

La rédaction renvoie directement à la réglementation en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales. Le règlement d'assainissement étant amené à évoluer, indépendamment du PLU, il est prudent de ne pas rédiger une règle alternative alors que seul le règlement d'assainissement fait foi. À titre d'information, le règlement applicable à la date d'approbation de la présente modification du PLU est annexé au présent PLU.

## 2. Dimension environnementale et paysagère

### • Objet : Imposer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

#### RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

#### RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

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

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

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

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

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

#### 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.

### 3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)

### 3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)

- **Objet : Compléter les dispositions des éléments bâtis remarquables à protéger**

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

#### **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

##### **ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

##### **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

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 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 surélévations 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.

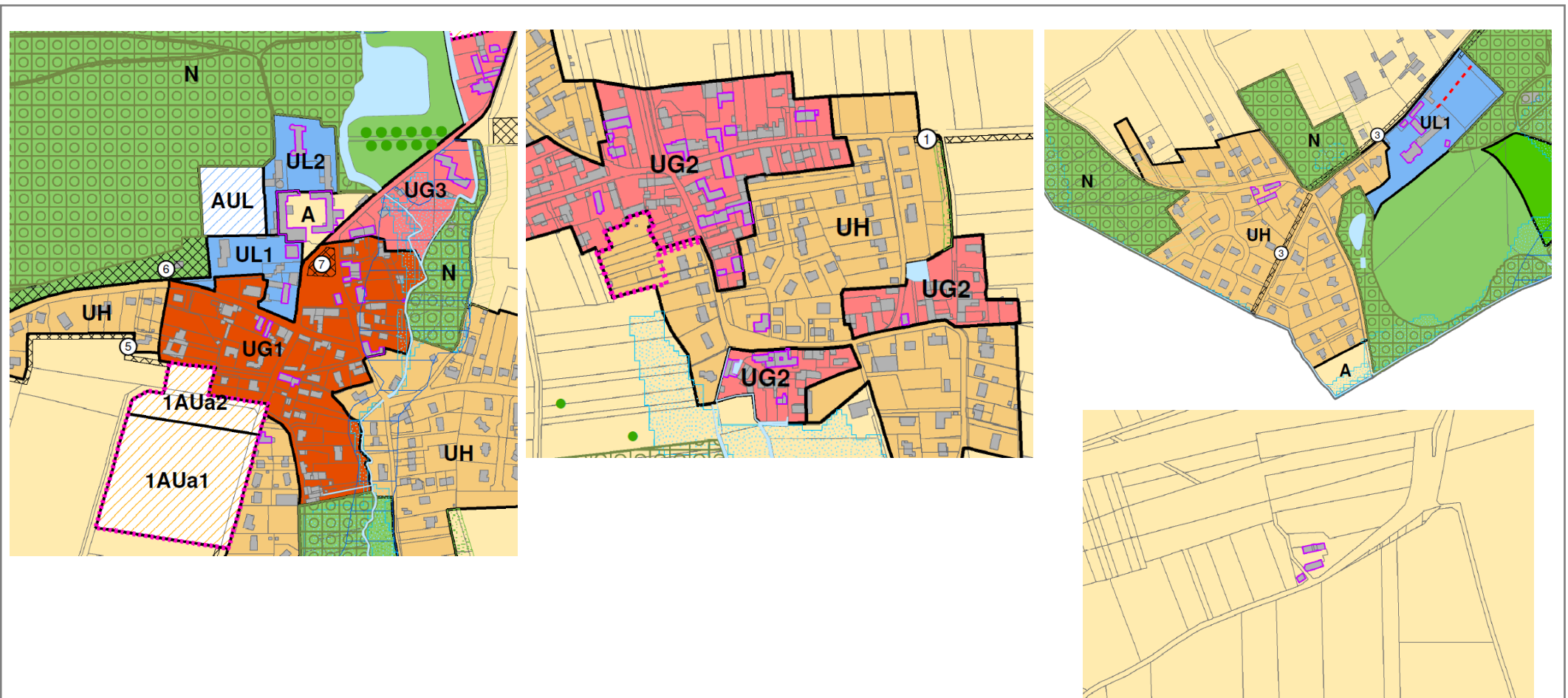
#### **JUSTIFICATIONS**

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 L151-19 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne la protection du patrimoine bâti remarquable. Il s'agit d'une véritable plus value de la présente modification qui vient valoriser un travail du parc naturel régional en matière de complément d'identification du patrimoine bâti remarquable afin d'en assurer la protection. La rédaction de cette protection au sein du règlement a été précisée pour éviter toute démolition du patrimoine protégé, et éviter sa dénaturation. Les précisions permettent ainsi d'assurer une transmission de cet héritage pour les générations futures, sans surélévation, modification de volume ou dénaturation irréversible. L'identité communale pourrait ainsi être confortée, conformément à l'un des objectifs du PADD.

### 3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)

- Objet : Compléter la liste des éléments bâtis remarquables à protéger

Pièce modifiée : Plan de zonage



#### 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

## 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- **Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur**

Pièce modifiée : Règlement

UG

### ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau.

### ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées **uniquement en rez-de-chaussée** à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de ~~20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau~~ **30% de l'emprise au sol de la construction principale.**
- **Les ouvrages de collecte des eaux pluviales disposés à l'égout du toit (gouttière) devront être d'aspect zinc.**

#### JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.

## 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- **Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur**

Pièce modifiée : Règlement

UH

### ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau.

### ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ~~ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau.~~
- Les ouvrages de collecte des eaux pluviales disposés à l'égout du toit (gouttière) devront être d'aspect zinc.

#### JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des toitures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.



## 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES OUVERTURES

- Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.
- Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES OUVERTURES

- ~~Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.~~
- ~~Les fenêtres doivent être de dimensions traditionnelles c'est-à-dire plus hautes que larges.~~
- ~~Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.~~
- ~~Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture, et encastrés dans la couverture (et non pas en saillie).  
Chaque pan de toiture ne peut être doté que d'un seul rang de châssis, alignés entre eux et implantés dans le tiers inférieur de la toiture de la façade sur rue.  
Leur implantation est libre sur la toiture de la façade arrière de la construction.~~
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants. **Les matériaux synthétiques (aspect PVC...) sont interdits. Les volets roulants sont autorisés uniquement s'ils sont réalisés avec soin :**
  - ~~dans le cadre de rénovations, les caissons des volets roulants sont interdits s'ils sont réalisés en saillie.~~
  - ~~dans le cadre de constructions neuves, les caissons des volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction (dans le linteau ou à l'intérieur), et non visibles depuis l'extérieur.~~
- ~~pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.~~

#### JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des ouvertures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.

## 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- **Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur**

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.
- **Les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques sont proscrits.**

#### JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des clôtures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.

## 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES CLOTURES

- En bordure de voie et des espaces publics sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
  - Les murs anciens identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être préservés
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- En limites séparatives sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
  - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ou plantée ;
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### LES CLOTURES

- En bordure de voie et des espaces publics sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
  - Les murs anciens identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 m comptée ~~à partir du sol naturel.~~ **à partir de la voie ou emprises publiques.**
  - Les murets **en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés** dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, **peuvent être** surmontés d'une grille ou d'un grillage.
  - Toutefois, lorsque la clôture sur rue tient lieu de mur de soutènement, celui-ci ne peut dépasser une hauteur 1,80 mètre mais il peut être surmonté d'un garde-corps d'une hauteur maximale de 70 cm.**
- En limites séparatives sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
  - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ou plantée ;
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, **peuvent être** surmontés d'une grille ou d'un grillage.
  - Toutefois, dans les zones humides, les espaces boisés classés, les espaces paysagers à maintenir, et la zone de débordement de la Prédecelle identifiés sur le document graphique, les clôtures en limite séparative devront obligatoirement être composées d'une haie végétale d'essences locales ou plantée, doublée ou non d'un grillage ou grille.**

Dans les cours communes, toute clôture est interdite sauf les clôtures constituées uniquement d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 60 cm.

#### JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des clôtures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France. Des ajustements visent également à prendre en compte les particularités topographiques locales, en adaptant les clôtures lorsqu'elles tiennent lieu de soutènement tout en conservant une qualité constructive et assurant une fonction de sécurité. Par ailleurs, les clôtures végétales sont prescrites dans les zones humides et les cours communes, dans la limite de 60 cm dans ce dernier cas pour conserver l'ouverture visuelle.

## 5. Autres modifications réglementaires

## 5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Interdire les places commandées

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### ARTICLE 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### VOIRIE :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### ARTICLE 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### VOIRIE :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour, **l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.**
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, ~~de largeur~~ et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Si la voie d'accès n'excède pas 50 m de longueur, la largeur de l'accès doit être de :**

Nombre de logements	Règle de largeur minimum d'accès
1 ou 2 logements	3,5 mètres
3 ou 4 logements	5 mètres
5 logements et plus	8 mètres

- Dans tous les cas, si la voie d'accès est supérieure à 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert 2 logements et plus : la largeur minimale de l'accès est de 8 mètres.**

#### JUSTIFICATIONS

L'actuelle règle ne précise pas de largeur d'accès. Dans la réalité, cela se traduit par des accès parfois insuffisants au regard des opérations. Aussi, la modification fixe des largeurs d'accès proportionnées aux opérations, en adéquation avec les besoins réels. Des précisions sont apportées sur les aires de demi-tour afin de minimiser leur emprise et permettre une moindre consommation d'espace.

## 5. Autres modifications réglementaires

- **Objet : Interdire les places commandées**

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### **ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

#### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

#### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

**Les places commandées sont interdites.**

#### **JUSTIFICATIONS**

Les places commandées sont des places, souvent l'une derrière l'autre, qui nécessitent la manœuvre d'une voiture pour que la seconde voiture puisse circuler. Interdire les places commandées permet de s'assurer que les places de stationnement indiquées lors des demandes d'autorisation d'urbanisme seront effectivement utilisées car pratiques et fonctionnelles dans la réalité.

## 5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Imposer des places de parking accessibles

Pièce modifiée : Règlement

UH

### ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</li><li>dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif.</li><li>En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</li></ul>

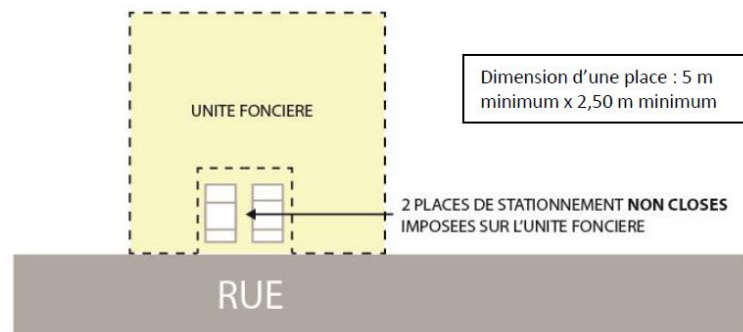
#### JUSTIFICATIONS

La modification du PLU vise à permettre un usage effectif des places de stationnement exigées par le règlement du PLU, en les réalisant à l'extérieur des bâtiments, sur un espace très fonctionnel et pratique, car non clôt. La mise en place de cette mesure aura pour conséquence de réduire le nombre de voitures « tampons » stationnant sur l'espace public, et ainsi améliorer le paysage urbain des zones UH de la commune.

### ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</li><li>Les obligations du nombre de places de stationnement devront donner lieu à la réalisation de deux places de stationnement non closes sur l'unité foncière en limite de la rue (cf. schéma). Ces places devront être réalisées sur une surface dont la pente est limitée afin de permettre le stationnement des véhicules. Les modalités de réalisation des autres places ne sont pas imposées.</li><li>dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif.</li><li>En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</li></ul>



## 5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Suppression du COS et mis à jour de la codification

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UI

UL

1AUa1

1AUa2

1AUb

1AUc

N

A

### ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,40 pour la zone UG1
- 0,30 pour la zone UG2
- 0,25 pour la zone UG3.

### ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25 pour les constructions.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Et suivants...

### ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :~~

- ~~- 0,40 pour la zone UG1~~
- ~~- 0,30 pour la zone UG2~~
- ~~- 0,25 pour la zone UG3.~~

### ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25 pour les constructions.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

+ mise à jour de la codification des articles du Code de l'Urbanisme. Exemple : **article L123-1-5 7° par article L. 151-23**

#### JUSTIFICATIONS

Les mentions du coefficient d'occupation du sol (COS) sont supprimées du règlement. En effet, l'application de l'outil du COS n'est plus possible depuis l'application de la loi ALUR en 2014.



## 5. Autres modifications réglementaires

- **Objet : autoriser le commerce dans les zones d'équipements**

Pièce modifiée : Règlement

UL

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS:**

- **Uniquement dans la zone UL1**, les constructions à usage de bureaux et de services, ~~de commerces~~ et à usage artisanal.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les dépôts de toute nature.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **SONT ADMIS :**

##### **Dans la zone UL1 :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les postes de transformation EDF à condition qu'ils soient intégrés au site.
- Les installations classées soumises à déclaration.
- **Le commerce**

#### **JUSTIFICATIONS**

Le commerce est ajouté dans la liste des destinations autorisées de la zone UL (équipements publics) afin d'accueillir des constructions à destination de commerce de type automatique (distributeur de pain...).

## 5. Autres modifications règlementaires

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

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

### ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité

### ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité
- **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.**

#### JUSTIFICATIONS

Il a été remarqué ces dernières années une multiplication des accès sur voie publique et un nombre croissant de voies privées desservant une seule parcelle divisée « en drapeau », parfois les unes à côtés des autres. Dans une logique de rationalisation foncière, il apparaît cohérent de viser la mutualisation des accès et voies d'accès privés, à des fins de sécurité routière, mais aussi de paysage urbain : une succession de portail n'est pas des plus qualitatives. De même, la multiplication des voies d'accès privées, parfois imperméabilisées, aggrave les risques d'inondation sur les chaussées publiques, d'où l'objectif de rationaliser et réduire le nombre d'accès individuels.

## 5. Autres modifications réglementaires

- **Objet : interdire les affouillements et exhaussements du sol**

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UI

UL

N

A

Une interdiction existait uniquement en zone UI et UL

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

- Uniquement dans la zone UL1, les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces et à usage artisanal.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les dépôts de toute nature.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.

Ajout de cette interdiction en toutes zones

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **JUSTIFICATIONS**

Les mouvements de sol sont interdits par la modification, sauf dans le cas particulier lié à l'acte de construire, évitant ainsi d'impacter l'environnement inutilement.

- **Objet : Revoir les limites d'implantation et d'emprise des nouvelles constructions en zone A**

Pièce modifiée : Règlement

A

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur **150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum**. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.
- Les entrepôts agricoles sont autorisés à hauteur de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- [...]

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur **150 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'emprise au sol au maximum**. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.
- Les entrepôts agricoles sont autorisés à hauteur de ~~1 000 m<sup>2</sup>~~ **2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'emprise au sol**.
- [...]
- **Sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité pour l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.**

#### **JUSTIFICATIONS**

L'objectif est d'éviter une dispersion du bâti agricole pour des raisons fonctionnelles et de préservation du paysage. La continuité d'urbanisation s'impose. Les autres modifications sont ajustées par cohérence avec la règle de l'article 9 (cf. page suivante).

## 5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Revoir les limites d'implantation et d'emprise des nouvelles constructions en zone A

Pièce modifiée : Règlement

A

### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport des limites séparatives.

### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport des limites séparatives.~~

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport aux limites des zones UH et UG.

- Objet : Augmenter la superficie des entrepôts par unité foncière en zone A

Pièce modifiée : Règlement

A

### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées ne pourra excéder :

- 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les entrepôts,
- 150 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions à vocation d'habitat.

### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées ne pourra excéder :

- ~~- 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les entrepôts,~~
- 2 000 m<sup>2</sup> par entrepôts agricoles,
- 150 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions à vocation d'habitat.

#### JUSTIFICATIONS

Une règle nouvelle est ajoutée en article 7 de la zone agricole afin d'éviter l'implantation de constructions agricoles à une distance trop proche des limites de zones résidentielles. En effet, les constructions agricoles pouvant présenter des hauteurs beaucoup plus importantes que les constructions résidentielles, et afin d'éviter un impact trop important (ombre portée, nuisances sonores), il est fixé un retrait supérieur de long des zones UH et UG. La règle est néanmoins réduite à 10 m en cas d'implantation en limite séparative d'une autre parcelle agricole ou non résidentielle, afin de permettre des implantation cohérente dans une même zone.

L'emprise de 1 000 m<sup>2</sup> pour les entrepôts agricole se révèle insuffisante pour répondre à certains besoins (stockage de matériels, de production, etc). Cette emprise est donc doublée à 2 000 m<sup>2</sup>, sans changement de la hauteur maximum autorisée. Cet ajustement s'inscrit dans l'objectif du PADD de conforter l'activité agricole du territoire rural de Vaugrigneuse.

## 5. Autres modifications réglementaires

- **Objet : S'assurer de la prise en compte des OAP**

Pièce modifiée : Règlement

UG

AU

### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les secteurs L151-6 correspondent aux zones où les orientations d'aménagement et de programmation s'opposent à toute demande d'autorisation d'urbanisme, en plus du règlement. Les propriétaires doivent respecter le règlement et le zonage dans un rapport de conformité, et les OAP dans un rapport de compatibilité.  
Chaque OAP se rapporte naturellement à une zone (UG, UH...). Pour éviter tout oubli à l'instruction, des rappels des zones en question seront précisées. .

#### **JUSTIFICATIONS**

Pour éviter tout oubli à l'instruction, des rappels sont précisés en ce qui concerne l'application des OAP dans les zones concernées.