



Modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Modification n°1 approuvée par délibération
du Conseil Municipal le 10 février 2022

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Conformité aux documents supra-communaux
- C. Présentation et justification des modifications

A. Introduction et choix de la procédure

A . Introduction et choix de la procédure

Pour information :

Cette procédure de modification est menée en parallèle de la procédure de déclaration de projet valant emportant la mise en compatibilité du PLU pour le projet de restauration de la continuité écologique de l'Yvette sur le site du Moulin de Bretèche.

Ces deux procédures ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe.

Depuis l'entrée en vigueur de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 30 juin 2016, un certain nombre de problématiques liées à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Plusieurs propositions d'évolutions de rédaction et de réglementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU et assurer une meilleure compréhension des règles mises en place.

Si la procédure de modification permet de préciser certaines dispositions réglementaires, elle permet également d'intégrer des dispositions supra-communale ainsi que de nouvelles règles qui traduisent les ambitions du Plan Climat communal.

Objets de la modification du plu :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Villebon-sur-Yvette entend mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustement du règlement du PLU, qui poursuivent principalement les objectifs suivants :

1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle,
2. L'adaptation du zonage réglementaire du site de la future crèche municipale du quartier de La Roche,
3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales,
4. La précision du règlement et de son lexique.

L'objectif principal de la présente modification est de traiter à court termes des points techniques problématiques rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de clarifier les règles vis-à-vis des porteurs de projet mais également pour garantir davantage la sécurité juridique des autorisations ou des refus délivrés.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

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

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à une meilleure prise en compte de la nature en ville.

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

B. Conformité aux documents supra-communaux

B . Conformité aux documents supra-communaux

Le PLU actuel de Villebon sur Yvette traduit les dispositions d'affectation et de destination de l'occupation des sols à travers des dispositions réglementaires (zonages et règlement écrit) compatibles avec celles énoncées sur la carte de destination générale du territoire figurant dans le SDRIF.

Au sud-ouest : le parc d'activités de Courtabœuf :

- Les pastilles rouges correspondant au fort potentiel de densification correspondent au parc d'activités existant, à optimiser.

Cette partie du territoire est inscrite dans le périmètre de l'OIN Paris-Saclay et fait l'objet d'études et d'actions en vue de son optimisation et de sa qualification.

Dans le PLU, le PADD affirme ces objectifs et prévoit une valorisation paysagère et environnementale du site ; la zone est classée en zone économique (UI) et permet ainsi le développement et le renouvellement via des activités diversifiées dans le respect des objectifs de l'OIN.

- Les pastilles oranges permettent une extension des zones d'activités au-delà de l'A10.

Elles correspondent à la réalisation du parc de l'Atlantique (opération en cours de construction) et à une évolution à long terme sur le secteur de La Plesse, pour accueillir des établissements économiques, ou d'intérêt collectifs et équipements à proximité du « Grand Dôme » (équipement sportif ou polyvalent de grande capacité).

Dans le PLU, le PADD affirme ces objectifs de dynamisation économique et création d'emplois. Ce secteur est inscrit en zone économique (Ula) sur la partie en cours de construction et en AU sur la seconde partie. Cette dernière devrait faire l'objet d'une évolution pour assurer une cohérence d'ensemble dans le cadre du projet de révision.

Au sein de la ville : quartier de la Roche et de la Haute Roche

Une pastille rouge et des espaces « quartier à densifier près des gares » (gare RER de Palaiseau Villebon) identifient des potentiels d'optimisation des tissus bâtis. Il convient de signaler que des

opérations importantes d'habitat ont été réalisées ces dernières années sur ce secteur (les coteaux de l'Yvette, rue des Maraîchers et rue des Pivoines, etc.). Comme le SDRIF 2013 est basé sur le MOS 2012, ces réalisations n'apparaissaient pas : ainsi une grande partie des objectifs de densification sur ce secteur ont été remplis depuis.

Au Nord-Est : secteur dans le rayon d'influence de la gare RER de Lozère

Ce secteur est identifié comme « quartier à densifier près des gares ». Dans ce secteur, plusieurs projets de densification et de renouvellement urbain sont inscrits au projet de PLU : l'aménagement des emprises de la DGA et le secteur UCa des bords de l'Yvette et de l'avenue du général de Gaulle. Ces deux secteurs ont fait l'objet d'OAP. Ces projets respectent largement les orientations d'optimisation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des zones d'habitat.

Au Nord-Est : espaces paysagers /agricoles et liaison « verte »

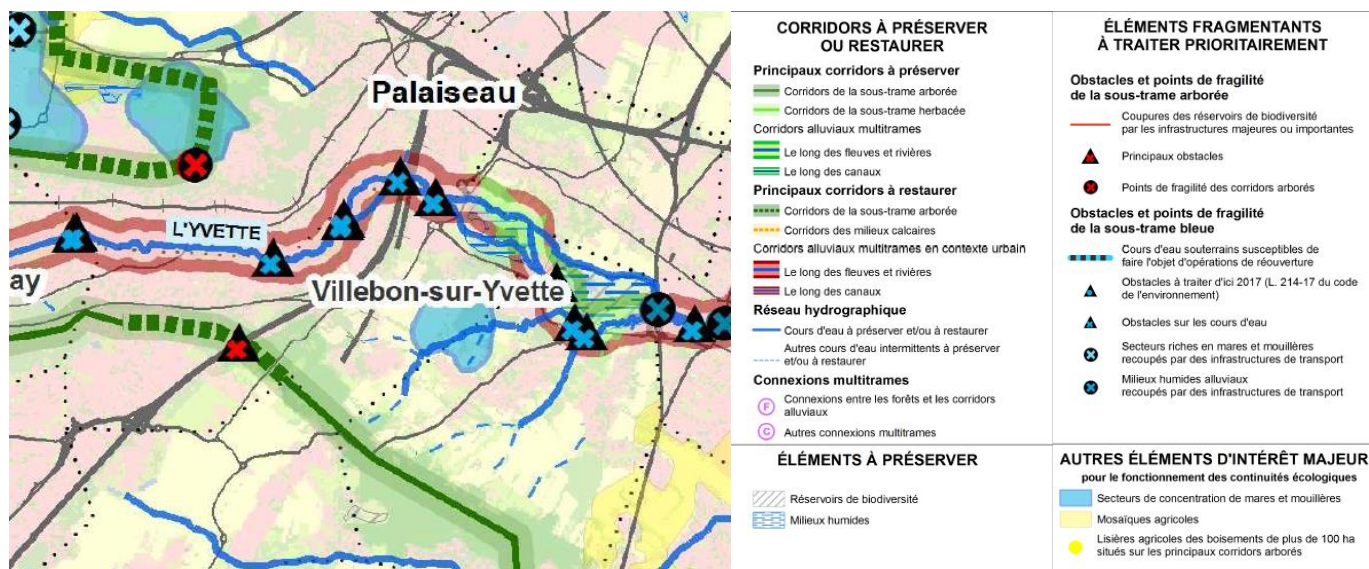
Le PLU préserve les espaces naturels de la Prairie de Villebon par un repérage en zone naturelle. De plus, ce secteur fait l'objet d'un projet de renaturation des abords de l'Yvette et de la Boële contribuant ainsi au développement des espaces naturels, des écosystèmes et de la biodiversité. En outre, la commune envisage l'implantation d'une ferme pédagogique dédiée à la découverte des espaces ruraux et naturels et à la pédagogie autour de ces questions. Ce projet s'inscrira dans une zone N spécifique garante du respect de l'environnement, autorisant des installations légères et éco-exemplaires.

Les espaces de la plaine de Saulx sont préservés en zone agricole. Les fonctionnalités des exploitations et leur desserte sont conservées.

Aucune consommation des espaces naturel et agricole n'est prévue dans le cadre de la modification. En outre, un des enjeux est de classer plusieurs espaces sensibles en zone naturel pour renforcer les protections.

B . Conformité aux documents supra-communaux

Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) :



Le SRCE identifie les éléments suivants au droit de Villebon-sur-Yvette :

- Des éléments fragmentants : des passages difficiles du mitage par l'urbanisation, une infrastructure fractionnante (autoroute), des obstacles à l'écoulement sur l'Yvette,
- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes,
- Un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité,
- Le corridor alluvial multi-trame identifié comme « élément à préserver et à restaurer »,
- Un secteur de concentration de mares et mouillères situé à l'Est de la commune.

Des milieux humides le long de la vallée de l'Yvette, constituant des « éléments à préserver »

Le PADD traduit plusieurs objectifs liés à la prise en compte des continuités de trame et bleue et développement de la biodiversité :

- Le maintien et la valorisation des espaces boisés présents sur le territoire,
- La mise en valeur de la promenade de l'Yvette et la protection des cours d'eau et zones humides,
- Le maintien d'une trame verte au sein des zones urbanisées,
- L'affirmation des continuités écologiques régionales à travers le projet de renaturation des bords de l'Yvette et de la Boële.

Ainsi, les 5 grandes composantes précitées de la trame écologique sont valorisées à travers le PLU.

L'objet de la présente modification, permettra la mise en œuvre de l'un des objectifs fort du PADD en matière de renaturation de l'Yvette.

C. Présentation et justification des modifications

C. Présentation et justification des modifications

Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

- 1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle**
 - a. Classer en zone naturelle une parcelle concernée par une zone humide
 - b. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles (x3)
- 2. L'adaptation du zonage réglementaire du site de la future crèche municipale du quartier de La Roche**
 - a. Classer en UL des parcelles destinées à accueillir la future crèche de la Roche
- 3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales**
 - a. Intégrer les obligations du PDUIF pour les bureaux
 - b. Rappeler les normes en matière de recharges de véhicules électriques
 - c. Intégration du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, en plus du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV), et précision sur la répartition des compétences entre les deux organismes
 - d. Modification du périmètre de droit de préemption urbain
- 4. La précision du règlement et de son lexique**
 - La précision du lexique
 - a. Définir les arbres de haute tige et la règle de recul associée
 - b. Préciser la définition de l'alignement
 - c. Ajout d'une définition de l'emprise publique
 - d. Précision de la définition de la clôture
 - e. Ajout d'une définition du stationnement vélo
 - f. Précision de la définition des ouvertures créant des vues directes
 - g. Précision de la définition d'une annexe
 - h. Précision de la définition d'une limite latérale
 - i. Ajouter la définition du niveau de référence
 - j. Ajout de la définition d'une place commandée
 - k. Préciser la définition des toitures

C. Présentation et justification des modifications

Les différents points de la modification

- La précision du règlement
 - a. Création d'une zone UGa au Haras de Villebon
 - b. Interdire les dépôts en zones agricoles et naturelles
 - c. Supprimer les dispositions concernant la reconstruction à l'identique
 - d. Permettre une dérogation sur la règle de clôture pour certaines activités économiques sensibles.
 - e. Clarifier et simplifier les règles relatives aux accès et aux voies
 - f. Précision concernant l'implantation des marquises dans la bande de recul
 - g. Réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies privées et aux voies de desserte interne
 - h. Intégrer une règle de protection des abords des cours d'eau
 - i. Précision de la règle pour l'implantation des terrasses et balcons
 - j. Précision de la règle pour l'implantation des auvents
 - k. Intégrer la notion de jours de souffrance
 - l. Intégrer la possibilité de réduire une ouverture existante
 - m. Préciser la règle d'implantation par rapport aux escaliers et perrons
 - n. Préciser la règle de constructibilité des annexes en limite séparative dans certaines zones
 - o. Eclaircir la règle de constructibilité des annexes en limite séparative dans certaines zones
 - p. Précision sur l'implantation des façades comportant des ouvertures ne créant pas de vues directes
 - q. Précision de la règle relative aux hauteurs en toute zone
 - r. Préciser la règle relative aux toitures
 - s. Préciser la règle de calcul de hauteur pour les clôtures sur des terrains remblayés
 - t. Suppression de la règle relative aux totems
 - u. Préciser les règles de stationnement pour les constructions de plus de 1000 m²
 - v. Adapter le dimensionnement des places de stationnement
 - w. Préciser la règle relative au stationnement en cas de changement de destination
 - x. Préciser la règle de plantation des arbres de haute tige
 - y. Ajustements mineurs de rédaction
 - z. Correction d'une erreur matérielle
 - aa. Ajout d'une préconisation pour la prise en compte des zones phréatiques affleurantes
- Ajustement du plan de zonage
 - a. Correction d'erreur matérielle



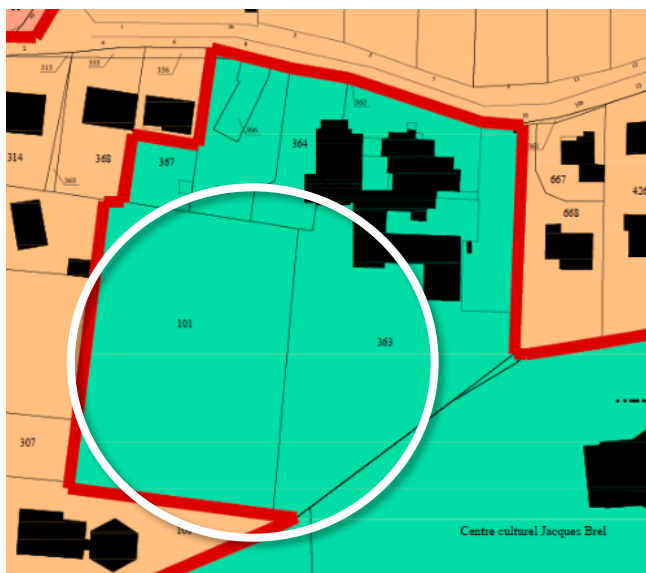
1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

a. Classer en zone naturelle une parcelle concernée par une zone humide

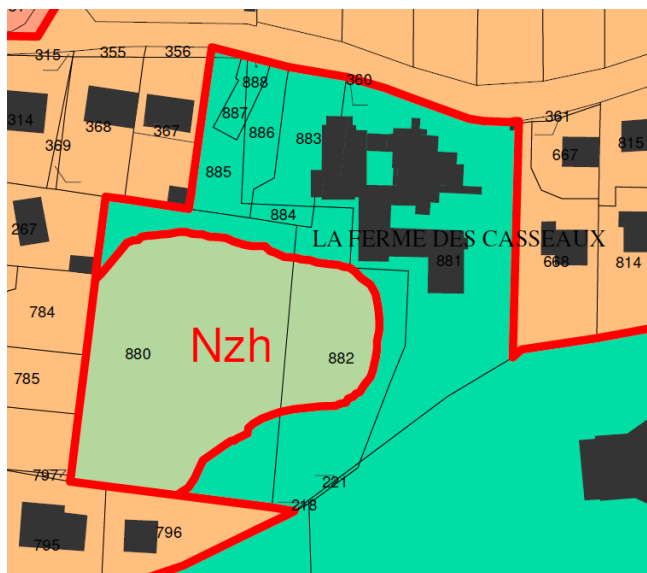
AVANT

Extrait du plan de zonage avant modification



APRES

Extrait du plan de zonage après modification



- Lieu d'implantation du sondage
- Profil caractérisant un sol humide
- Profil ne caractérisant pas de sol humide
- Limite de la zone de projet
- Eau affleurante sur sol dépourvu de végétation
- Eau affleurante à subaffleurante sur sol couvert d'une végétation héliophytique dense
- Zone humide caractérisée
- Axe de ruissellement
- (*) - Sondage non photographié

1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

a. Classer en zone naturelle une parcelle concernée par une zone humide

AVANT

ZONE Nzh

Caractère de la zone

La zone Nzh correspond aux zones humides inventoriées au sein du secteur de Courtaboeuf 8. Ces zones humides sont notamment identifiées et protégées par l'arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014. Ce classement vise à garantir la préservation et la mise en valeur de ces espaces sensibles aux rôles écologiques, hydrologiques et paysagers.

La zone Nzh est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'axe de grandes circulations que constitue la route départementale RD 59.

APRES

ZONE Nzh

Caractère de la zone

La zone Nzh correspond aux zones humides inventoriées ~~sur le territoire communal~~. Il s'agit ~~notamment des zones humides identifiées~~ au sein du secteur de Courtaboeuf 8 (~~arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014~~) et à celle identifiée rue des Maraîchers. ~~Ces zones humides sont notamment identifiées et protégées par l'arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014~~. Ce classement vise à garantir la préservation et la mise en valeur de ces espaces sensibles aux rôles écologiques, hydrologiques et paysagers.

~~Une partie de la zone Nzh~~ est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'axe de grandes circulations que constitue la route départementale RD 59.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une zone humide a récemment été identifiée au niveau des terrains situés au 8-10 rue des maraîchers, à proximité immédiate de la MJC. Cette parcelle étant actuellement classée en zone Ulb, et afin de préserver la zone humide de toute artificialisation, il convient de reclasser les parcelles concernées en zone naturelle. Une zone Nzh (Naturelle zone humide) est spécialement créée au sein du règlement, afin de permettre la protection optimale de ces espaces sensibles.

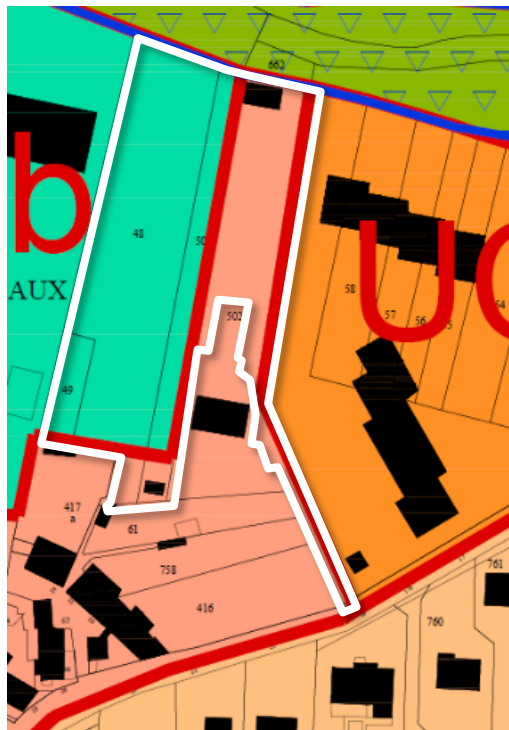
L'introduction de la zone Nzh dans règlement est également modifiée afin de prendre en compte ces changements.

1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

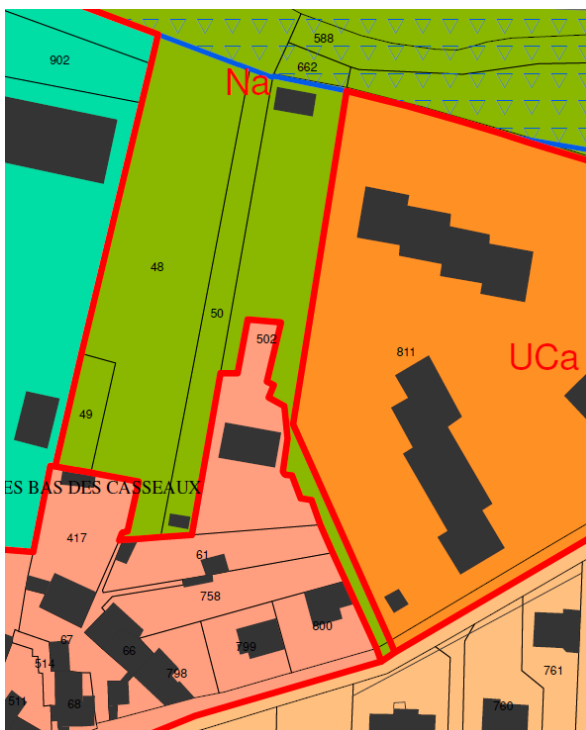
b. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles

AVANT

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Vue aérienne du site



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les parcelles concernées (AH n°502 (partiellement), AH n°662, AH n°48, AH n°49, AH n°50) sont actuellement classées en zones urbaines au plan de zonage.

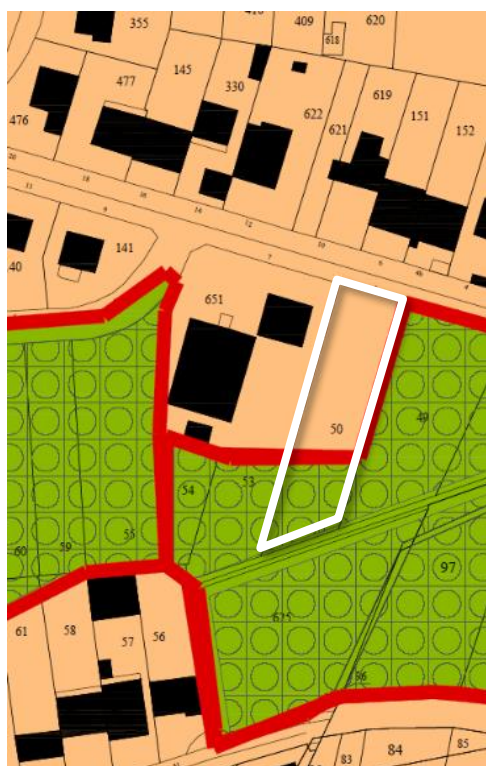
L'objectif de la modification est de reclasser ces boisements et espaces végétalisés en zone Na afin de garantir leur préservation, et de conforter leur protection.

1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

b. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles

AVANT

Extrait du plan de zonage avant modification



APRES

Extrait du plan de zonage après modification



Vue aérienne du site



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit ici d'étendre le classement en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé à l'ensemble de la parcelle AD°50 (rue de Neuchâtel) afin d'assurer une préservation cohérente de cette espace sensible non bâti.

1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

b. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles

AVANT

Extrait du plan de zonage avant modification



Vue aérienne du site



Extrait du plan de zonage après modification



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit ici de classer en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé, plusieurs parcelles situées entre la rue Constant Troyon et la rue Harpignies (AC n°119 à 124), actuellement classées en zone constructible UG. L'objectif de ce point de modification est de protéger cet espace boisé non bâti afin de maintenir sa fonction de zone de rétention et d'absorption des eaux pluviales dans un quartier en forte pente.



2. L'adaptation du zonage réglementaire du site de la future crèche municipale du quartier de La Roche



3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

a. Intégrer les obligations du PDUIF pour les bureaux

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. 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.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.

APRES

EN TOUTE ZONE – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. 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.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de 20-45 m ² de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de prendre en compte des dispositions du Plan de Déplacements Urbain de la Région Île-de-France sur les obligations de réalisation de places de stationnement des bureaux, en intégrant une disposition définissant un seuil maximum pour la réalisation de place de stationnement. Le seuil minimum est également modifié, sur préconisation d'Île-de-France Mobilités afin, de ne pas fixer d'exigences minimales trop élevées en termes de nombre de places pour des bureaux neufs et par souci de cohérence de calcul.

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

b. Rappeler les normes en matière de recharges de véhicules électriques

AVANT

EN TOUTE ZONE, sauf AU et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf AU et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

***Rappel :**
Conformément aux dispositions de l'article R. 113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.
Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.*

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'intégrer une précision concernant les modalités de réalisation des places de stationnement en rappelant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

c. Intégration du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, en plus du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY), et précision sur la répartition des compétences entre les deux organismes

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.4

4.2. Assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.
- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

APRES

EN TOUTE ZONE – Art.4

4.2. Assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) **et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.**
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

c. Intégration du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, en plus du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY), et précision sur la répartition des compétences entre les deux organismes

AVANT

APRES

« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

c. Intégration du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, en plus du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY), et précision sur la répartition des compétences entre les deux organismes

AVANT

ANNEXES – 8. Annexes sanitaires

8a - Notice sanitaire
8b - Plans des réseaux Eau potable et assainissement

APRES

ANNEXES – 8. Annexes sanitaires

8a - Notice sanitaire
8b - Plans des réseaux Eau potable et assainissement
8c – Règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay
8d – Règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à mettre à disposition du public les informations concernant le règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, désormais applicable à la commune. Le règlement d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette, actuellement intégré au PLU et opposable, est par conséquent remplacé.

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

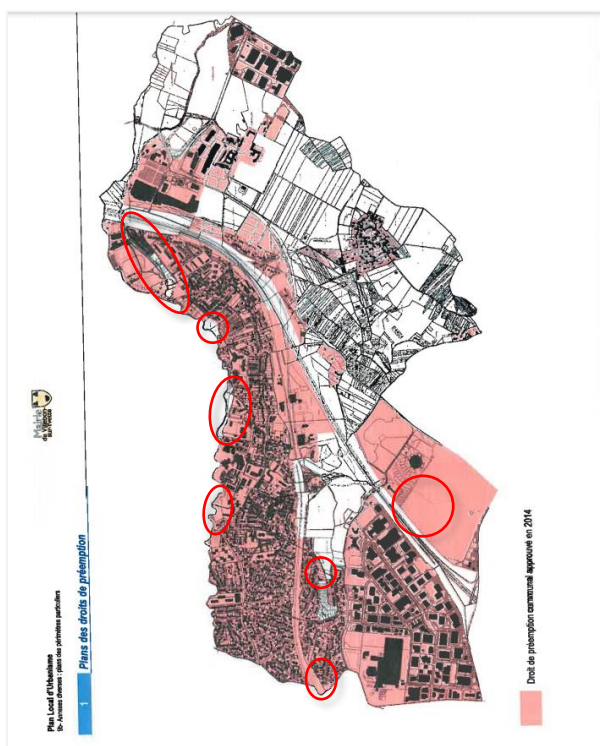
d. Modification du périmètre de droit de préemption urbain

AVANT

ANNEXES – 9. Annexes diverses

9a – Annexes diverses : pièces écrites

9b – Plans des périmètres particuliers

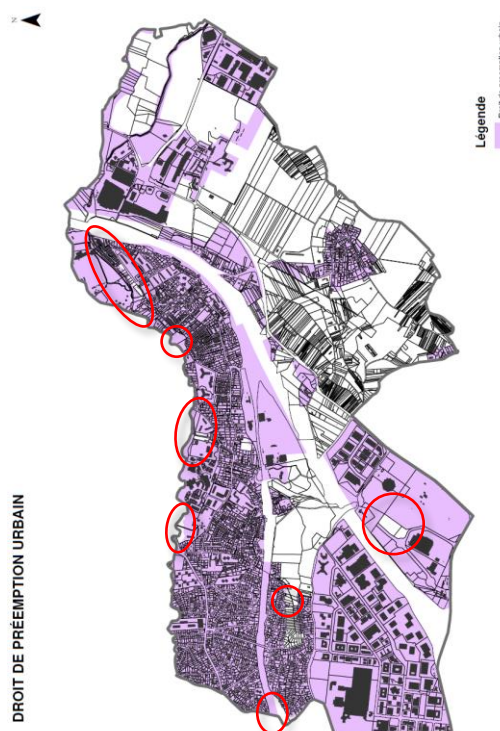


APRES

ANNEXES – 9. Annexes diverses

9a – Annexes diverses : pièces écrites

9b – Plans des périmètres particuliers



(En rouge sont entourés les principaux secteurs ayant fait l'objet de changement au titre du droit de préemption urbain.)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à mettre à jour le plan du droit de préemption urbain au sein des Annexes du PLU, qui n'avait pas été modifié depuis 2013 et ne prenait donc pas en compte les modifications liées à la révision du PLU de 2016, et qui devra prendre en compte celles de la présente modification (passage de certaines parties de zones U en zones N), et du périmètre du PPRI. *Nota: Pour prendre en compte les effets de la modification n°1 une délibération du Conseil Municipal spécifique sera nécessaire).*

4. La précision du règlement et de son lexique

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

a. Définir les arbres de haute tige et la règle de recul associée

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Inexistant.

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Arbre de haute tige :

Arbres dont le tronc à maturité mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

Rappel d'Implantations des arbres de hautes tiges et des autres plantations selon les prescriptions du code civil :

- Si les plantations font **plus de 2 mètres** de hauteur, elles doivent se situer à au moins 2 mètres de la limite séparative de deux propriétés.
- Pour les arbustes dont la hauteur est **inférieure à 2 mètres**, la distance minimale à respecter est de 0,50 m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limiter le risque d'interprétation du dispositif réglementaire en complétant les définitions.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

b. Préciser la définition de l'alignement

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Alignement

Limite entre le domaine public [voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès, et les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie (les parcs publics, places, aires de stationnement publiques, etc.)) et la propriété privée.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limiter le risque d'interprétation du dispositif réglementaire en précisant les définitions.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

c. Ajout d'une définition de l'emprise publique

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Inexistant.

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Emprise publique

Au sens du présent règlement les emprises publiques regroupent les espaces d'usage public tel que les places, squares, chemins piétons et vélos ; à contrario, les terrains occupés par les constructions et installations d'équipements publics tels que : écoles, gymnases, etc. ne constituent pas des emprises publiques. L'article 6 ne concerne pas les emprises d'usage privé dédiés à des équipements publics.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limiter le risque d'interprétation du dispositif réglementaire en complétant les définitions.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

d. Précision de la définition de la clôture

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Clôture

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Voir également « Hauteur de clôture » dans le lexique

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Clôture

~~Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.~~

La clôture au titre du présent règlement est un ouvrage permettant de diviser ou délimiter un espace et faisant obstacle au passage, qu'elle soit implantée à l'alignement, sur la limite séparative ou en retrait de ces limites.

Voir également « Hauteur de clôture » dans le lexique.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limiter le risque d'interprétation du dispositif réglementaire en précisant les définitions.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

e. Précision de la définition du stationnement vélo

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Inexistant.

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Stationnement vélo

Rappel des prescriptions relatives au stationnement vélo selon le code de la construction et de l'habitation :

Les espaces de stationnement vélos doivent respecter les prescriptions cumulatives suivantes :

- comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- être couverts, éclairés et accessibles depuis la voie publique et les bâtiments desservis.
- se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou en dehors du bâtiment, dans tous les cas, à moins de 50 m de l'entrée par laquelle accèdent les piétons au bâtiment
- Respecter les prescriptions du guide du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie sur les dimensions et caractéristiques du stationnement des vélos dans les espaces privés.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de rappeler les modalités de réalisation des places de stationnement vélo en rappelant les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

f. Précision de la définition des ouvertures créant des vues directes

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Ouvertures créant des vues directes

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Les vues sont calculées au droit de la vue :

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les loggias ;
- les terrasses prenant appui au sol (poteaux) ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit)
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m de hauteur du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ;
- les châssis fixes translucide (tout système permettant le passage de la lumière), au travers duquel on ne voit pas distinctement.
- les balcons.

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Ouvertures créant des vues directes

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Les vues sont calculées au droit de la vue :

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

- ~~• les fenêtres ;~~
- ~~• les portes-fenêtres ;~~
- ~~• les loggias ;~~
- ~~• les terrasses prenant appui au sol (poteaux) ;~~
- ~~• les lucarnes ;~~
- ~~• les fenêtres et châssis de toit.~~

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

f. Précision de la définition des ouvertures créant des vues directes

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit)
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m de hauteur du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ;
- les châssis fixes translucide (tout système permettant le passage de la lumière), au travers duquel on ne voit pas distinctement ;
- les balcons

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement (si au moins l'une des conditions suivantes est remplie. Ces conditions peuvent être cumulatives) :

- les fenêtres à châssis ouvrable et/ou à vitrage transparent ;
- les portes-fenêtres à vitrage transparent ;
- les vérandas/jardins d'hivers/loggias ;
- les terrasses implantées à plus de 0,30 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- les balcons implantés à plus de 0,30 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;

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

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit située à moins de 0,80 m au-dessus du terrain naturel ;
- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les portes à vitrage translucide ;
- les fenêtres à châssis fixe et à vitrage translucide (permettant le passage de la lumière mais au travers duquel on ne voit pas distinctement).

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

la modification d'ouvertures existantes créant des vues directes ou indirectes, ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite ; ou leur modification à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ;

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limiter le risque d'interprétation du dispositif réglementaire en complétant les définitions.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

g. Précision de la définition d'une annexe

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, **cabane au sol ou dans un ou des arbres**, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limiter le risque d'interprétation du dispositif réglementaire en complétant les définitions.

4. La précision du règlement et de son lexique

La précision du lexique

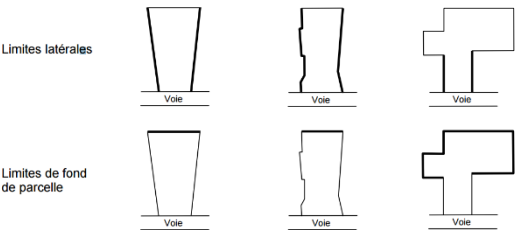
h. Précision de la définition d'une limite latérale

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

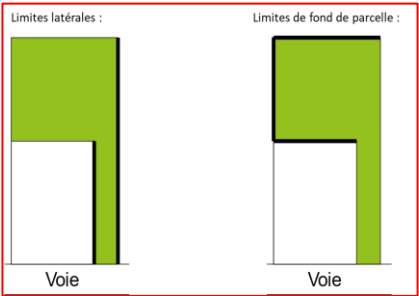
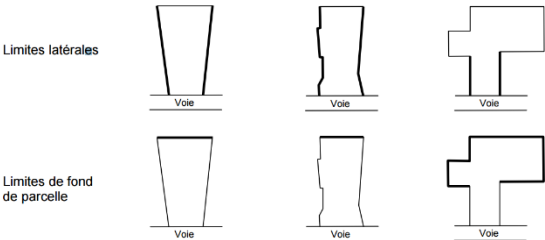


APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de ce schéma représentant les limites latérales et de fond de parcelle sur des parcelles en drapeau permet de faciliter la compréhension du règlement et de limiter les risques de mésinterprétation.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

i. Ajouter la définition du niveau de référence

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Hauteur de construction (art.10)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, en tout point de la construction jusqu' à l'acrotère, hors système de sécurité, ou bien jusqu'à l'égout du toit (hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située sous l'emprise de la construction au point médian de la construction, par tranche de 30 m de linéaire de construction.

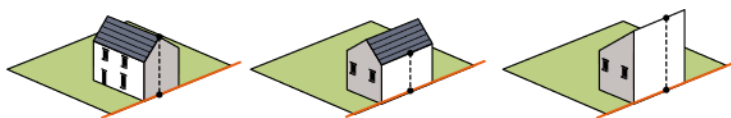
APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Hauteur de construction (art.10)

La hauteur des constructions est mesurée à partir ~~du niveau de référence existant avant le début des travaux, en tout point de la construction~~ jusqu' à l'acrotère, hors système de sécurité, ou bien jusqu'à l'égout du toit (hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel).

~~Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située sous l'emprise de la construction au point médian de la construction, par tranche de 30 m de linéaire de construction.~~



Mode de calcul de la hauteur de façade

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

i. Ajouter la définition du niveau de référence

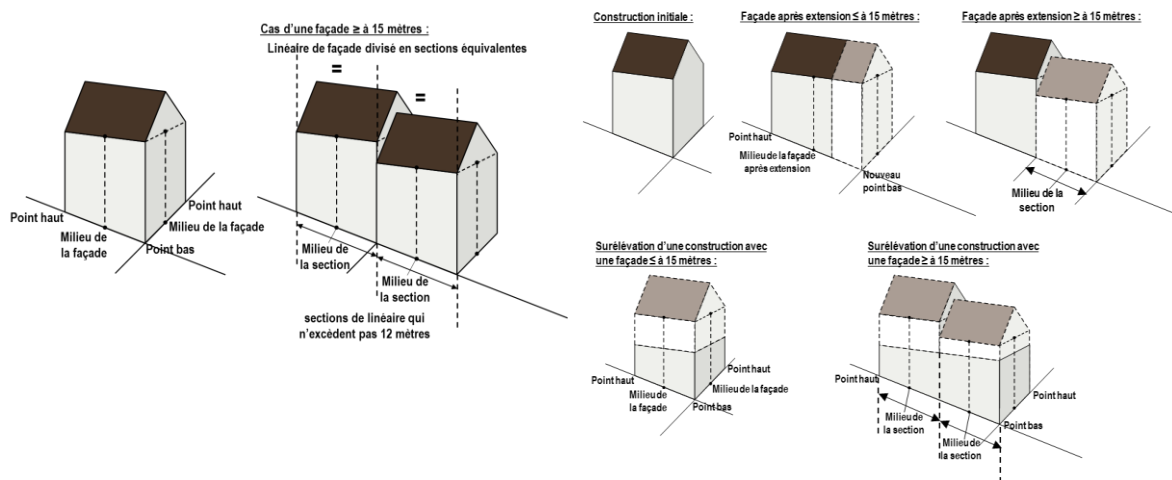
APRES

Niveau de référence

Le « niveau de référence » définit le point bas utilisé pour le calcul de la hauteur d'une construction. Ce point bas correspond au niveau du sol existant (terrain naturel) au moment du dépôt de l'autorisation avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, pris au milieu de chaque la façade.

Dans le cas d'un linéaire de façade de plus de 15 mètres, l'ensemble du linéaire devra être divisé en sections égales et n'excédant pas 12 mètres pour le calcul du niveau de référence. Le niveau de référence est alors pris au milieu de chaque section de façade.

Dans le cas d'une extension, surélévation, ces mêmes dispositions s'appliquent à chaque façade de la construction après extension.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Clarification des définitions en différenciant la notion de hauteur de construction et de niveau de référence.

Précision de la définition du niveau de référence pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et répondre à l'ensemble des cas de figures (notamment sur des terrains présentant plusieurs sens de pente), et ainsi mieux tenir compte du relief de la commune.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

j. Ajouter la définition d'une place commandée

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

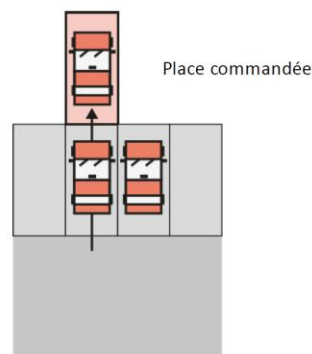
Inexistant.

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de la définition d'une place commandée et du schéma l'illustrant permet de faciliter la compréhension du règlement et de limiter les risques de mésinterprétation.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du lexique

k. Préciser la définition des toitures

AVANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Toitures

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Toitures

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

- **Toiture végétalisée**

Toiture qui accueille sur une majorité de sa superficie une épaisseur de terre végétale plantée.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de la définition d'une toiture végétalisée permet de faciliter la compréhension du règlement et de limiter les risques de mésinterprétation.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

a. Création d'une zone UGa au Haras de Villebon

AVANT

ZONE UG

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un tissu à dominante habitat, ayant pour vocation de maintenir la mixité des fonctions urbaines.

Elle se compose de plusieurs secteurs. Elle regroupe notamment les implantations historiques dans la partie résidentielle de Villebon sous la forme d'îlots anciens dont certains sont liés à la présence d'anciennes fermes. Elle est présente à la fois dans le hameau de Village et dans le hameau de Villiers.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

ZONE UG – Art.6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de l'alignement.
(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification a pour objectif de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme sur un secteur aujourd'hui bâti et dont le périmètre d'instruction à l'échelle de l'ensemble de la copropriété est peu pertinente. En effet, il s'agit d'une copropriété d'une superficie d'environ 12 600 m² constituée de maisons individuelles groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres. Une instruction à l'échelle du périmètre global entraîne des difficultés règlementaires notamment pour des projets d'extension dont les règles à respecter doivent être regardées à une échelle inadaptée. La dérogation, permettant une instruction par lot, aura pour effet de participer à une meilleure préservation de l'équilibre bâti/non bâti, et des jardins privatifs de ce lotissement.

APRES

ZONE UG

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un tissu à dominante habitat, ayant pour vocation de maintenir la mixité des fonctions urbaines.

Elle se compose de plusieurs secteurs. Elle regroupe notamment les implantations historiques dans la partie résidentielle de Villebon sous la forme d'îlots anciens dont certains sont liés à la présence d'anciennes fermes. Elle est présente à la fois dans le hameau de Village et dans le hameau de Villiers.

Le sous-secteur UGa correspond à l'ancien haras de Villebon.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

En zone UGa : 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 aux présents articles sont appréciées au regard de chacun des lots.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

b. Interdire les dépôts en zones agricoles et naturelles

AVANT

ZONES N, Nzh et A – Art.1

Occupations du sol interdite

1.1. SONT INTERDITS (...) les occupations non visées à l'article (...) notamment :

- (...)

APRES

ZONES N, Nzh et A – Art.1

Occupations du sol interdite

1.1. SONT INTERDITS (...) les occupations non visées à l'article (...) notamment :

- (...)
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification permet d'interdire les dépôts de toute nature, afin de préserver le cadre de vie de la commune.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

c. Supprimer les dispositions concernant la reconstruction à l'identique

AVANT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5. La reconstruction à l'identique de bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans le cas présent, les bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devront être reconstruits conformément aux règles du PLU en vigueur. Ainsi, la reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différents prescriptions de la zone dans laquelle le bâtiment est situé.

7. La protection des lisières des massifs boisés

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques

(...)

- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales,
- (...)

APRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

~~5. La reconstruction à l'identique de bâtiments~~

~~Conformément au Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »~~

~~Dans le cas présent, les bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devront être reconstruits conformément aux règles du PLU en vigueur. Ainsi, la reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différents prescriptions de la zone dans laquelle le bâtiment est situé.~~

~~57. La protection des lisières des massifs boisés~~

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques

(...)

- ~~• La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales,~~
- (...)

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

c. Supprimer les dispositions concernant la reconstruction à l'identique

AVANT

ZONES UE, A – article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous

(...)

- **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**

Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- (...)
- préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.

~~✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales~~

APRES

ZONES UE, A – article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous

(...)

- **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**

Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- (...)
- préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.

~~✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification a pour objectif de mettre en cohérence toutes les règles relatives à la reconstruction à l'identique au sein du règlement du PLU, qui prévoit déjà à l'échelle générale du document que la reconstruction à l'identique ne peut être autorisée que si elle respecte les règles du PLU actuellement en vigueur.

L'interdiction de la reconstruction à l'identique permet de réduire l'imperméabilisation des sols sur un territoire au relief marqué, et ainsi limiter au maximum les risques de ruissellements. Cette interdiction permet également, conformément au PPRI de la Vallée de l'Yvette, de protéger les espaces urbanisés des risques d'inondation auquel le territoire est soumis et des risques de retrait-gonflement des argiles.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

d. Permettre une dérogation sur la règle de clôture pour certaines activités économiques sensibles.

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

(contenu variable en fonction de la zone)

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf AU – Art.2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

(...)

- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification a pour vocation de permettre aux sites dont l'activité est sensible de se doter de moyens de sécurité adaptés à leurs besoins.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

e. Clarifier et simplifier les règles relatives aux accès et aux voies

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.3

3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2. VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf Nzh – Art.3

3.1. ACCES

- ~~Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.~~
- ~~La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.~~

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

e. Clarifier et simplifier les règles relatives aux accès et aux voies

APRES

- ~~Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.~~
- ~~Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.~~

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

Accès véhicules :

Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une largeur utile (hors poteaux/encadrement/murs) minimale de 3 mètres et une largeur utile maximale de 5 mètres.

Les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m² de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules d'au moins 5 mètres de largeur utile.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
 - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
 - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m² de surface de plancher.
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

e. Clarifier et simplifier les règles relatives aux accès et aux voies

APRES

- Dans le cas de la création d'un d'accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

EN TOUTE ZONE, sauf NzH – Art.3

3.2. VOIRIE

- ~~• Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.~~
- ~~• Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~• Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.~~
- ~~• Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.~~

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification a pour objectif de clarifier la règle concernant les accès. Elle permet également de veiller à la sécurité des usagers et de limiter le nombre d'accès véhicule sur la voie publique, qui a notamment pour conséquence une diminution des possibilités de stationnement sur voirie.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

f. Précision concernant l'implantation des marquises dans la bande de recul

AVANT

ZONES UC, UE, UH, UI, UIc, AUIc – Art.6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de l'alignement.

APRES

ZONES UC, UE, UH, UI, UIc, AUIc – Art.6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de l'alignement.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

ZONES UC, UE, UH, UI, UIc, AUIc – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (...)

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'assouplissement de cette règle a pour objectif de permettre l'implantation de marquises sans obliger à un recul supplémentaire de la façade de la construction.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

g. Réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies privées et aux voies de desserte interne

AVANT

ANNEXE 1 – Lexique

Voie

Desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification permet de mieux réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies les desservant, qu'elles soient privées ouvertes à la circulation générale ou de desserte interne à une opération d'aménagement.

L'objectif est d'imposer une règle unique d'implantation des constructions par rapport aux voies quelque soit le type de voie les desservants.

APRES

ANNEXE 1 – Lexique

Voie

Desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Une voie privée ouverte à la circulation générale est une voie privée ne disposant d'aucun dispositif ne signalant son caractère privé et qui n'en limite l'accès.

EN TOUTE ZONE – Art.6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
(...)

EN TOUTE ZONE, SAUF ZONES UI, UIc, AUIc, A, N et NzH – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tout point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

(...)

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

h. Intégrer une règle de protection des abords des cours d'eau

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de l'alignement.

(...)

6.4. Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

EN TOUTE ZONE – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.3. Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

(...)

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf UE, UG, UI, Uic, Aua, AUIc – Art.6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de l'alignement.

(...)

~~**6.4.** Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux~~

L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

EN TOUTE ZONE, sauf UE, UG, UI, Uic, Aua, AUIc – Art.6

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~**7.3.** Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.~~

L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les deux articles modifiés doivent permettre une meilleure protection des cours d'eau, la limitation des risques d'inondation pour les populations riveraines, ainsi qu'un passage plus aisé pour l'entretien des berges.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

i. Précision de la règle pour l'implantation des terrasses et balcons

AVANT

EN TOUTE ZONE– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

APRES

EN TOUTE ZONE sauf AU, N et Nzh– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

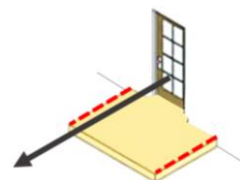
7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

7.5. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

4. La précision du règlement et de son lexique

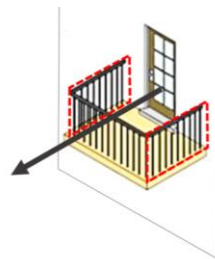
■ La précision du règlement

i. Précision de la règle pour l'implantation des terrasses et balcons

AVANT

APRES

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à introduire une règle d'implantation concernant les terrasses et balcons afin de préciser leur implantation, dans le but de limiter les vues sur les fonds voisins.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

j. Précision de la règle pour l'implantation des auvents

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

APRES

EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

7.6. Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m², ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m², doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite du auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à introduire une règle d'implantation concernant les auvents et pergola afin de préciser leur implantation, dans le but de limiter les nuisances vis-à-vis des terrains limitrophes.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

k. Intégrer la notion de jours de souffrance

AVANT

EN TOUTE ZONE– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Non réglementé.

APRES

EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

7.7. Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Jours de souffrance

Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard (placée en hauteur par exemple).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à introduire une règle d'interdiction concernant les « jours de souffrance » et tout élément créateur de vue directe ou indirecte en façades des constructions implantées en limite séparative de propriété. L'objectif est de réduire les nuisances potentielles par rapports au voisinage.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

I. Intégrer la possibilité de réduire une ouverture existante

AVANT

EN TOUTE ZONE– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

APRES

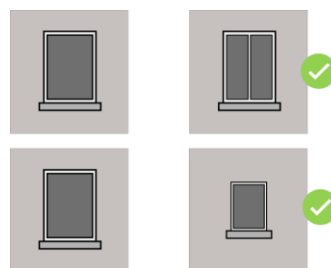
EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

7.8. Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement xx/xx/xxxx comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La présente modification vient spécifier la réglementation relative au remplacement d'ouvertures existantes mal implantées au titre des dispositions du règlement, afin de permettre le remplacement des menuiseries et une réduction éventuelle de leur surface.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

m. Préciser la règle d'implantation par rapport aux escaliers et perrons

AVANT

EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

APRES

EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

7.9. Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La présente modification vient spécifier la réglementation relative au remplacement d'ouvertures existantes mal implantées au titre des dispositions du règlement, afin de permettre le remplacement des menuiseries et une réduction éventuelle de leur surface.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

n. Préciser la règle de constructibilité des annexes en limite séparative dans certaines zones

AVANT

ZONES UG, UH – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Les constructions sont autorisées :

- D'une limite séparative latérale à l'autre pour les unités foncières dont la façade de terrain est inférieure à 12 m,
- sur au plus une limite séparative latérale ou en retrait pour les unités foncières dont la façade de terrain est égale ou supérieure à 12 m.
- en limite de fond de parcelle, sur un linéaire n'excédant pas 30% de la longueur de la limite de fond de parcelle et si la hauteur de la façade en limite n'excède pas 6 m au total.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 2,50 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.

(...)

APRES

ZONES UG, UH – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Les constructions sont autorisées :

- D'une limite séparative latérale à l'autre pour les unités foncières dont la façade de terrain est inférieure à 12 m,
- sur au plus une limite séparative latérale ou en retrait pour les unités foncières dont la façade de terrain est égale ou supérieure à 12 m.
- en limite de fond de parcelle, sur un linéaire n'excédant pas 30% **(annexes incluses) du linéaire total de la ou des limites séparatives de fond de parcelle de la longueur de la limite de fond de parcelle** et si la hauteur de la façade en limite n'excède pas 6 m au total.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 2,50 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Lever les ambiguïtés pouvant découler de l'écriture actuelle.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

o. Éclaircir la règle de constructibilité des annexes en limite séparative dans certaines zones

AVANT

ZONES UD, UG, UH – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.3. Les constructions annexes peuvent s’implanter en limite séparative. La longueur maximum en limite séparative ne doit pas excéder 10 m.

(...)

APRES

ZONES UD, UG, UH – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.3. Les constructions annexes peuvent s’implanter en limite séparative. La longueur maximum **comptabilisée sur l’ensemble des limites séparatives (latérales et fond de parcelle) en limite séparative** ne doit pas excéder 10 m.

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Lever les ambiguïtés pouvant découler de l’écriture actuelle.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

p. Précision sur l'implantation des façades comportant des ouvertures ne créant pas de vues directes.

AVANT

ZONE UE– Art.8

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 2,50 m lorsque la façade est aveugle.

APRES

ZONE UE– Art.8

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 2,50 m lorsque la façade est aveugle **et/ou qu'elle ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à réglementer l'implantation d'ouvertures créant des vues indirectes. En effet, l'écriture du dispositif réglementaire précédent ne comprenait pas de règle précise pour ce cas de figure. La modification facilitera le travail d'instruction, tout en assurant une cohérence avec les règles d'autres zones.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

q. Précision de la règle relative aux hauteurs en toute zone

AVANT

EN ZONE UE – Art.10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1 et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

APRES

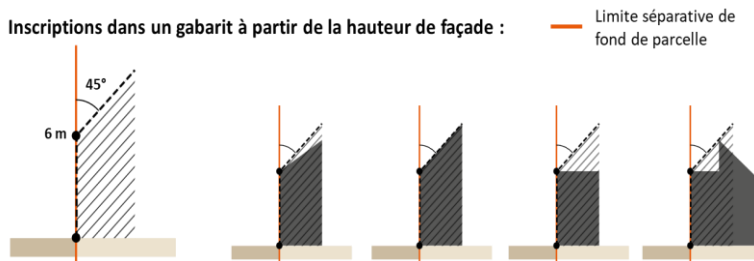
EN ZONE UE – Art.10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1 et 7 m **au faite, faitage à l'égout du toit ou** 7,5 mètres à l'acrotère.

En cas d'implantation de la construction sur la limite de fond de parcelle (voir définition dans le Lexique), cette dernière devra s'inscrire dans le gabarit suivant :

- Une hauteur de façade de 6 mètres maximum calculée à partir du terrain naturel avant travaux (voir illustrations dans le Lexique),
- Une hauteur totale devant s'inscrire dans un angle de 45° compté à partir de la hauteur susmentionnée (voir illustrations dans le Lexique)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'objectif de cette modification est de clarifier la réglementation applicable pour le calcul de la hauteur maximale autorisée pour les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle. Il s'agit de limiter la superficie des pignons aveugles et éviter ainsi un impact trop important en termes de luminosité sur le fond voisin.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

r. Préciser la règle relative aux toitures

AVANT

ZONES UA à UH – Art.11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3. LES TOITURES :

- La pente des toitures est comprise entre 38° et 45°.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

APRES

ZONES UA à UH – Art.11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3. LES TOITURES :

La pente des toitures est comprise entre 38° et 45° **sauf exceptions précisées ci-après** :

- Une pente plus faible est admise pour les vérandas/jardins d'hivers/loggias (pièce ou galerie non fondée, vitrée à au moins 70% de la surface de la toiture et sur au moins 100% de l'une de ses façades).
- Une pente plus faible est admise pour les pergolas et les auvents non fondés, ainsi que les marquises. Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises.
- Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises mais doivent être végétalisées (voir Lexique) au-delà de 20 m² de superficie de toiture (règle également applicable aux constructions annexes).
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les réfections ou extensions de toitures anciennes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite) dont la pente de tente n'est pas conforme à la règle en vigueur.

Les toits-terrasses (présentant une pente inférieure à 5°) sont autorisées selon les conditions suivantes :

- si le toit-terrasse n'est pas directement accessible (non contiguë à un niveau habitable, et/ou non relié par une liaison directe de type escalier) le toit-terrasse devra répondre au choix aux règles suivantes :
 - la toiture doit être végétalisée (voir Lexique),
 - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation (voir Lexique) et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques.
 - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.
- si le toit-terrasse est directement accessible : la toiture peut être couverte d'un revêtement permettant son utilisation en tant qu'espace de vie extérieur (dallage, etc.) mais devra être équipée de brises vue sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) si la bordure du toit-terrasse est implantée à moins de 8 mètres de ces limites.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

r. Préciser la règle relative aux toitures

APRES

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m² d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat,
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les obligations susmentionnées sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes (fenêtre verticale placée en saillie d'un toit) à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit.

Pour les lucarnes :

- La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.
- Dans tous les cas, le linéaire cumulé des lucarnes d'une façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit.
- Chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,5 m.

Les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La présente modification vient préciser la règle relative aux toitures, notamment en matière de toitures plates, avec notamment une distinction apportée pour les toitures-terrasses. Cette règle a pour objectif de préserver une qualité urbaine et architecturale des constructions, tout en œuvrant pour la nature en ville.

La modification vient également réglementer les lucarnes et leur dimension, qui ne le sont pas dans le PLU actuel, afin d'autoriser leur réalisation sans toutefois dénaturer le paysage urbain, la qualité architecturale des constructions, et la morphologie bâtie.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

s. Préciser la règle de calcul de hauteur pour les clôtures sur des terrains remblayés

AVANT

EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh – Art.11

11.4. LES CLOTURES

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
 - Les clôtures sur front de rue et en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
 - Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

APRES

EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh – Art.11

11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures ~~sur front de rue~~ doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ~~sur front de rue et en limite séparative~~ ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- ~~Dans le cas où un mur plein est réalisé en front de rue, il ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1 m.~~
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

s. Préciser la règle de calcul de hauteur pour les clôtures pour des terrains remblayés

APRES

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

(...)

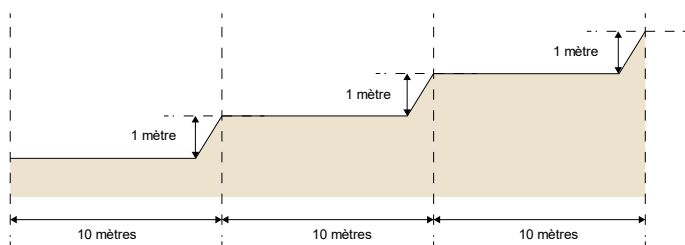
11.5. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification de la règle a pour objectif de préciser les règles de calcul de la hauteur pour les clôtures, notamment en terrains remblayés, afin de prendre en compte la diversité des cas de figure au moment de l'instruction et s'assurer d'une cohérence en termes d'insertion paysagère des clôtures, notamment au regard de la topographie marquée de la commune.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

t. Suppression de la règle relative aux totems

AVANT

ZONE UI – Art.11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.4.. LES CLÔTURES :

(...)

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- La hauteur totale des totems portant des enseignes ne peut pas excéder 25 m.
- Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antennaire doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs.

APRES

ZONE UI – Art.11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.4.. LES CLÔTURES :

(...)

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- ~~La hauteur totale des totems portant des enseignes ne peut pas excéder 25 m.~~
- Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antennaire doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette règle relève du Règlement Local de Publicité et non du PLU, il convient donc de la supprimer du règlement du PLU.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

u. Préciser les règles de stationnement pour les constructions de plus de 1000 m²

AVANT

EN TOUTE ZONE– Art.12

Obligations en matières de stationnement

(...).

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf AU, N et Nzh – Art.12

Obligations en matières de stationnement

12.4. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M² :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m² d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette règle oblige les constructions de plus de 1000 m² de se doter d'aires de stationnement plus vertueuses en matière d'environnement, permettant notamment la perméabilité des sols, l'infiltration des eaux pluviales et limitant les risques d'inondation.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

v. Adapter le dimensionnement des places de stationnement

AVANT

EN TOUTE ZONE sauf AU, A, N et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

DIMENSIONS MINIMALES :

Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m²
- dégagement : 6,00 mètres,

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :

5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

APRES

EN TOUTE ZONE sauf AU, A, N et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

DIMENSIONS MINIMALES :

Chaque emplacement ~~pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes)~~ doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à ~~(ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :~~

En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,3050 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- ~~○ superficie (y compris les dégagements) : 25 m²~~
- ~~○ dégagement : 6,00 mètres,~~
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

■ La précision du règlement

v. Adapter le dimensionnement des places de stationnement

APRES

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

~~Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :~~

~~5,00 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.~~

~~Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.~~

~~Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.~~

~~Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (XX/XX/XXXX), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'évolution de la règle de stationnement permet de mieux tenir compte des gabarits de véhicules actuels. Cette règle permettra ainsi aux nouvelles constructions de proposer des places de stationnement adaptées et ainsi limiter les problématiques de stationnement sauvage sur la chaussée.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

w. Préciser la règle relative au stationnement en cas de changement de destination

AVANT

EN TOUTE ZONE sauf AU, A, N et Nzh– Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. 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.

(...)

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

APRES

EN TOUTE ZONE sauf AU, A, N et Nzh– Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. 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.

(...)

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à préciser la règle de stationnement en cas de changement de destination, de manière à faciliter le travail du service instructeur.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

x. Préciser la règle de plantation des arbres de haute tige

AVANT

ZONES UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL – Art.13

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

(...)

Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

(...)

APRES

ZONES UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL – Art.13

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

(...)

Il doit être planté **en pleine terre** au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. ~~Toutefois, la~~ répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification a pour objectif de n'autoriser la plantation d'arbre qu'au sein d'espace de pleine terre, afin de garantir la bonne croissance de l'arbre et de s'assurer de sa pérennité.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

y. Ajustements mineurs de rédaction

AVANT

ZONES UA, UE, UG, UH, UL – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 Toutes les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives à :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 4/5/6 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes,
- au moins 1,60/2,50 m en cas de façade aveugle.

(...)

ZONE UC – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg et UCh, toutes les constructions devront être édifiées en retrait des

limites séparatives avec une marge d'isolement :

(...)

- d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades aveugles ou des ouvertures créant des vues indirectes.

7.3. Dans la zone UCf, toutes les constructions pourront être édifiées :

(...)

- en retrait :
 - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades aveugles ou des ouvertures créant des vues indirectes.

APRES

ZONES UA, UE, UG, UH, UL – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 Toutes les constructions ~~devront~~ **pourront** être implantées en retrait des limites séparatives à :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 4/5/6 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes,
- au moins 1,60/2,50 m en cas de façade ~~aveugle~~ **ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes.**

(...)

ZONE UC – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg et UCh, toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement :

(...)

- d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades ~~aveugles~~ **ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes** ou des ouvertures créant des vues indirectes.

7.3. Dans la zone UCf, toutes les constructions pourront être édifiées :

(...)

- en retrait :
 - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades ~~aveugles~~ **ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes** ou des ouvertures créant des vues indirectes.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

y. Ajustements mineurs de rédaction

AVANT

ZONE UE – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les dispositions suivantes :

(...)

- pour les unités foncières disposant d'une façade de terrain supérieur ou égale à 25 m : les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à :
 - (...)
 - 2,50 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.(...)

ZONES UG, UH – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 (...)

En cas de retrait des limites séparatives (latérales et fonds de parcelle), les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

(...)

- au moins 2,50/4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.(...)

ZONES UL– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,(...)

APRES

ZONE UE – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les dispositions suivantes :

(...)

- pour les unités foncières disposant d'une façade de terrain supérieur ou égale à 25 m : les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à :
 - (...)
 - 2,50 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades ~~aveugles~~ ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes..(...)

ZONES UG, UH – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 (...)

En cas de retrait des limites séparatives (latérales et fonds de parcelle), les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

(...)

- au moins 2,50/4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades ~~aveugles~~ ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes(...)

ZONES UL– Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade ~~aveugle~~ ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes,(...)

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

y. Ajustements mineurs de rédaction

AVANT

ZONES UL, ULc – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,

(...)

ZONE AU – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Toutes constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite en cas de façade aveugle,
- soit en retrait :
 - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des vues directes,
 - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des vues indirectes.

ZONE AUa – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Sauf indication contraire portée au document graphique (« marge de recul obligatoire »), toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec recul :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades aveugles ou des ouvertures créant des vues indirectes.

APRES

ZONES UL, ULc – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade ~~aveugle~~ **ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes**,

(...)

ZONE AU – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Toutes constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite en cas de façade ~~aveugle~~ **ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes**,
- soit en retrait :
 - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des vues directes,
 - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des vues indirectes.

ZONE AUa – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Sauf indication contraire portée au document graphique (« marge de recul obligatoire »), toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec recul :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades ~~aveugles~~ **ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes** ou des ouvertures créant des vues indirectes.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

y. Ajustements mineurs de rédaction

AVANT

ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, AUa – Art.8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
(...)

8.2 La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

- d'au moins 5/8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 2,50/3/4 m lorsque la façade est aveugle ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

(...)

ZONES UI, UIc, AUIC, ULc – Art.11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
(...)

11.2 LES FACADES

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

(...)

APRES

ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, AUa – Art.8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
(...)

8.2 La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

- d'au moins 5/8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 2,50/3 m lorsque la façade est ~~aveugle~~ ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

(...)

ZONES UI, UIc, AUIC, ULc – Art.11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
(...)

11.2 LES FACADES

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils ~~soient~~ ~~aveugles~~ présentent ou non des ouvertures créant des vues directes, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement sémantique vise à mettre en cohérence le dispositif réglementaire avec les termes du lexique.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

z. Correction d'une erreur matérielle

AVANT

ZONE UG – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2. Les constructions sont autorisées :

(...)

En cas de retrait des limites séparatives (latérales et fonds de parcelle), les constructions devront respecter les marges de recul

suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- moins 4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.

APRES

ZONE UG – Art.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2. Les constructions sont autorisées :

(...)

En cas de retrait des limites séparatives (latérales et fonds de parcelle), les constructions devront respecter les marges de recul

suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au** moins 4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades aveugles.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle, destinée à ne pas entraver la compréhension de la règle.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ La précision du règlement

aa. Ajout d'une préconisation pour la prise en compte des zones phréatiques affleurantes

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.2

SONT AUTORISÉS :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

(Règle variable en fonction des zones)

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

(Règle variable en fonction des zones)

APRES

EN TOUTE ZONE – Art.2

SONT AUTORISÉS :

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

(Règle variable en fonction des zones)

2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

(Règle variable en fonction des zones)

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

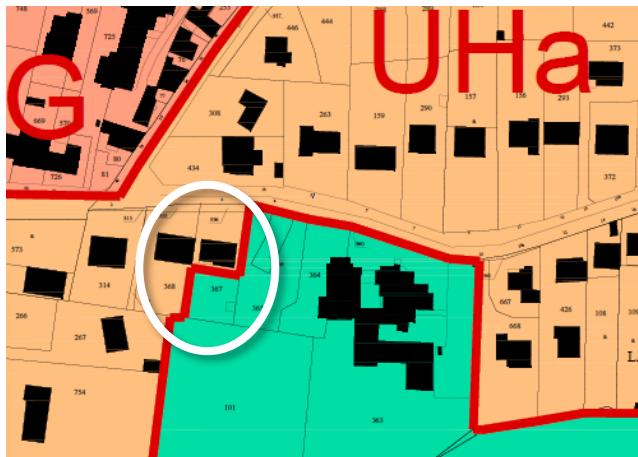
Cette modification vise à prendre en compte les recommandations de l'AVESI concernant la sensibilisation aux risques liés aux eaux de surface et aux eaux souterraines sur la commune lors de tout projet de construction.

4. La précision du règlement et de son lexique

■ Ajustement du plan de zonage

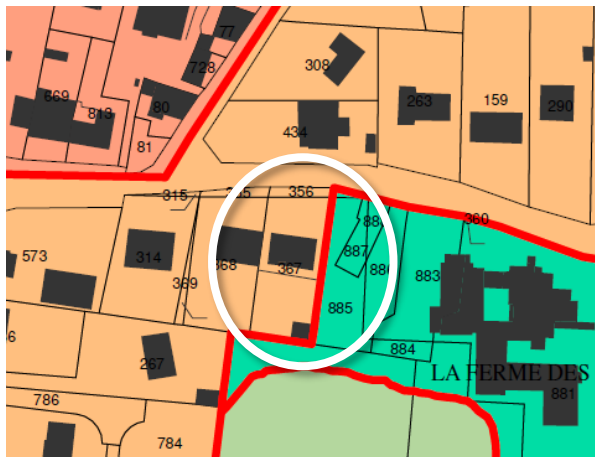
a. Correction d'erreur matérielle

AVANT



Extrait du plan de zonage avant modification

APRES



Extrait du plan de zonage après modification

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle à rectifier : déclasser un jardin privé (la parcelle AH 367, située au 6 rue des Maraîchers) qui est inclus dans le zone ULb pour le classer en zone UHa, à l'instar de la maison d'habitation.