

DÉPARTEMENT DES YVELINES. COMMUNE DE

# MITTAINVILLE

1<sup>ère</sup> modification de droit commun  
du Plan Local d'Urbanisme

## NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février  
2014

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local  
d'Urbanisme approuvé le 30 avril 2015

**1<sup>ère</sup> modification de droit commun du Plan  
Local d'Urbanisme lancée le**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du 07 août 2023  
approuvant  
la 1<sup>ère</sup> modification  
simplifiée du plan local  
d'urbanisme  
de la commune de  
Mittainville

Le Maire,

Date : **14 août 2023**  
Phase : **NOTIFICATION**

N<sup>o</sup> de pièce : **1.2**



# 1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

# 1 – EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

Presque 10 années après l'approbation de son PLU, la commune de Mittainville souhaite à travers la présente procédure de modification, adapter son document à une réalité de terrain qui a évolué significativement ces dernières années. L'objectif ? ajuster le PLU pour tenir compte de cette décennie de mise à l'épreuve.

Située dans un cadre remarquable du sud Yvelines tant par les paysages que par la qualité de vie, Mittainville fait l'objet d'une pression foncière grandissante.

L'enjeu de la présente modification consiste à réadapter certaines règles du règlement écrit afin d'être plus juste avec la réalité de terrain, mieux maîtriser le développement urbain, assurer la qualité des aménagements et le respect de l'identité de la commune.

## 2 – PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

### 1) Procédure antérieure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mittainville a été approuvé le 6 février 2014, il a fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée le 30 avril 2015 dont le but était de rectifier les erreurs matérielles identifiées.

La procédure de modification de droit commun a été prescrite en juin 2023 et poursuit les objets suivants :

Faire évoluer le règlement écrit dans les dispositions générales, les zones urbaines, naturelles et agricoles, le lexique et les annexes afin d'adapter ce dernier aux besoins et usages nouveaux, de protéger et valoriser le caractère rural et patrimonial du village, de tenir compte des évolutions des normes environnementales, d'intégrer les risques liés aux zones humides et enfin de supprimer toute subjectivité. Ainsi, il s'agira selon les zones :

- De mettre à jour le document par rapport aux nouvelles dispositions réglementaires ;
- D'étayer les destinations interdites ou autorisées sous condition en fonction des différentes zones ;
- De réétudier les règles d'occupation et d'utilisation des sols, d'implantation ou encore de hauteur du bâti afin de correspondre davantage à l'environnement bâti existant, de gérer les vues ou encore d'autoriser les toitures terrasses ;
- D'étoffer les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions et des aménagements ;
- De préciser les règles de stationnement selon les zones afin de limiter la surabondance de stationnement sur la voie publique sans compromettre la réalisation de futurs aménagements ;
- De préciser les obligations en matière d'espace libre et de plantations ;
- De préciser les règles en matière de performance énergétiques et environnementales

Faire évoluer le règlement graphique (zonage) pour :

- Passer de 1AU à Ub le secteur concerné par l'OAP Vacheresse ;
- Supprimer des emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être ou qui ont été acquis voire aménagés par la commune ;
- Ajouter un emplacement réservé pour l'extension du cimetière ;
- Repérer au titre de l'article L.151-19 de l'ensemble des toits en chaume du territoire
- Passer de U à N des parcelles OD 87 et 88 localisés en extension ;
- Passer de U à N la partie de la parcelle F 91 localisée en extension ;
- Passer de N à N\* de constructions existantes (omission lors de l'élaboration du PLU ou constructions non cadastrées).

Faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation pour :

- L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Vacheresse est supprimée car l'aménagement est achevé ;

## 2) Le choix de la procédure de modification de droit commun

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

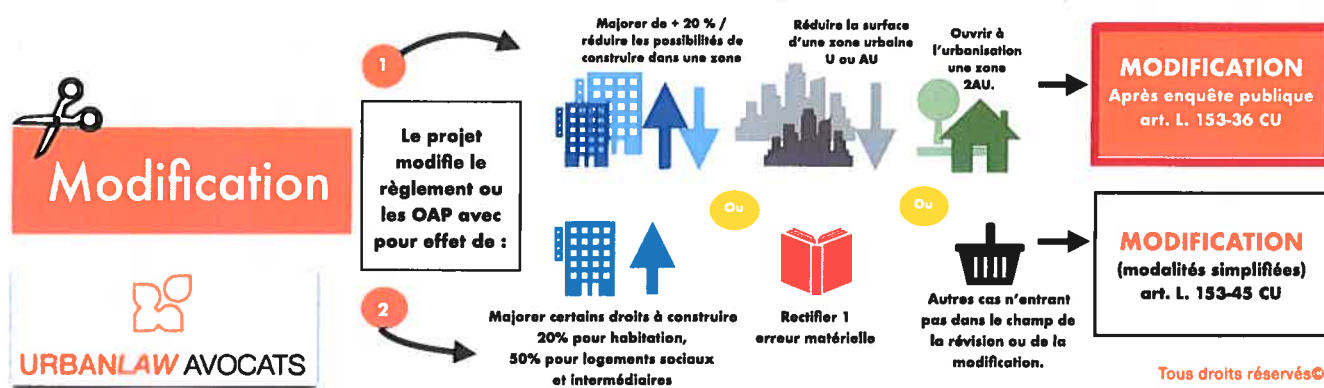
### Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, approuvée en 2014 puis modifié en 2015.

Elle ne réduit ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

De plus la modification respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).



# 2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

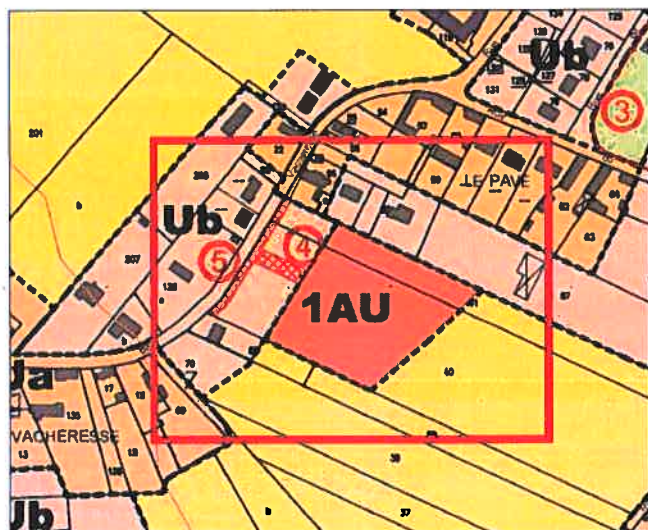
## I - LES ÉVOLUTION DU ZONAGE

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

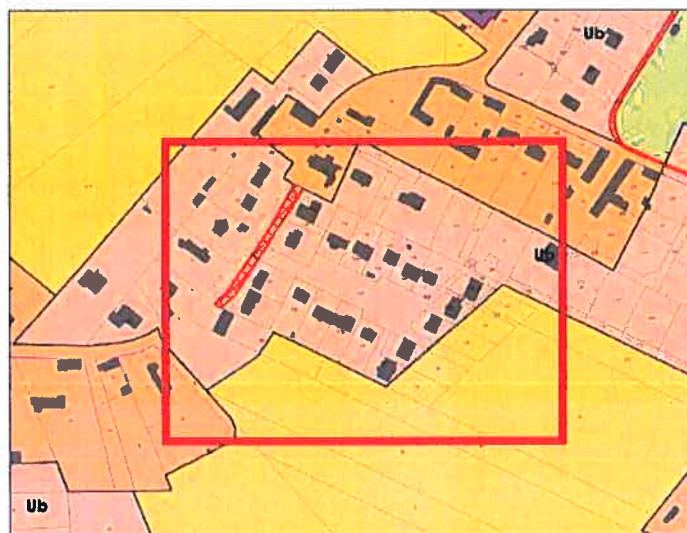
## I/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU PLAN DE ZONAGE

### A/ Passage de 1AU à Ub de l'OAP du secteur Vacheresse

Le secteur correspondant à l'OAP Vacheresse (Les Pâtis) passe de la zone 1AU à la zone Ub. Le règlement écrit est adapté en conséquence puisque la zone 1AU disparaît complètement du zonage (voir partie dédiée aux évolutions du règlement écrit).



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION

### **JUSTIFICATIONS**

Le secteur concerné par l'OAP Vacheresse a aujourd'hui été divisé, vendu et loti en totalité. La zone 1AU n'a plus lieu d'être puisque conjointement à l'OAP, elle avait pour but d'orienter le futur aménagement afin de créer un secteur intégré et répondant aux souhaits des élus en termes d'implantation, de gabarit, d'aspect, d'accessibilité, etc. Il ne s'agit plus d'une zone «à urbaniser» mais bien d'une zone «urbaine» dont les règles de la zone Ub, zone de constructions récentes, peuvent dorénavant s'appliquer par harmonisation avec le reste du bourg.

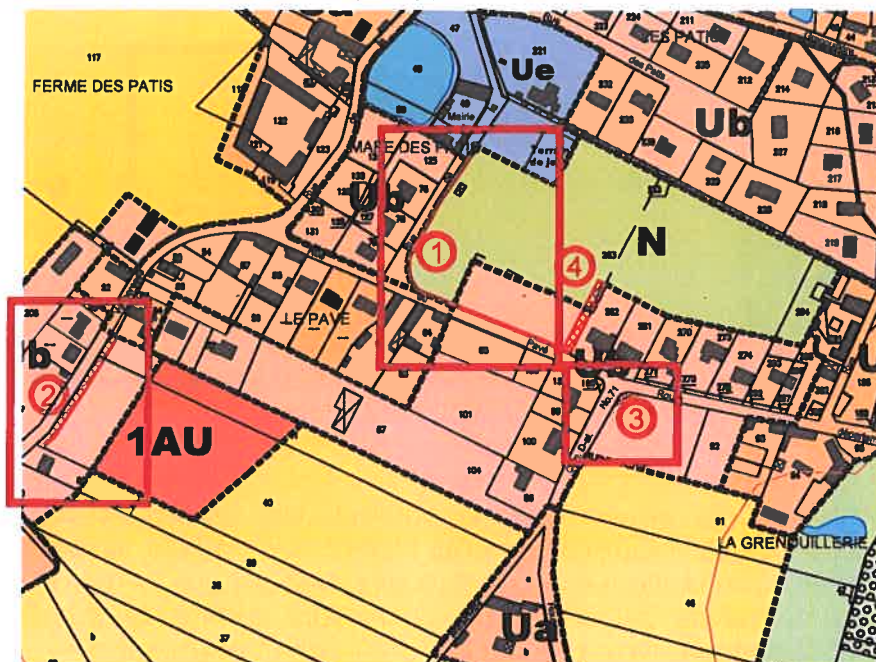
## B/ Suppression des emplacements réservés 1, 2 et 3

Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

- 1, « chemin piéton Les Pâtis » ;
- 2, « aménagement du trottoir et de stationnement rue de Vacheresse, Les Pâtis » ;
- 3, « aménagement du carrefour entre la rue du Pavé et la RD71, Les Pâtis ».

Depuis la dernière modification simplifiée du PLU, seul l'emplacement réservé n°4 «accès à l'espace central, Les Pâtis» est maintenu. Il est renommé emplacement réservé n°1.

### ZONAGE AVANT MODIFICATION



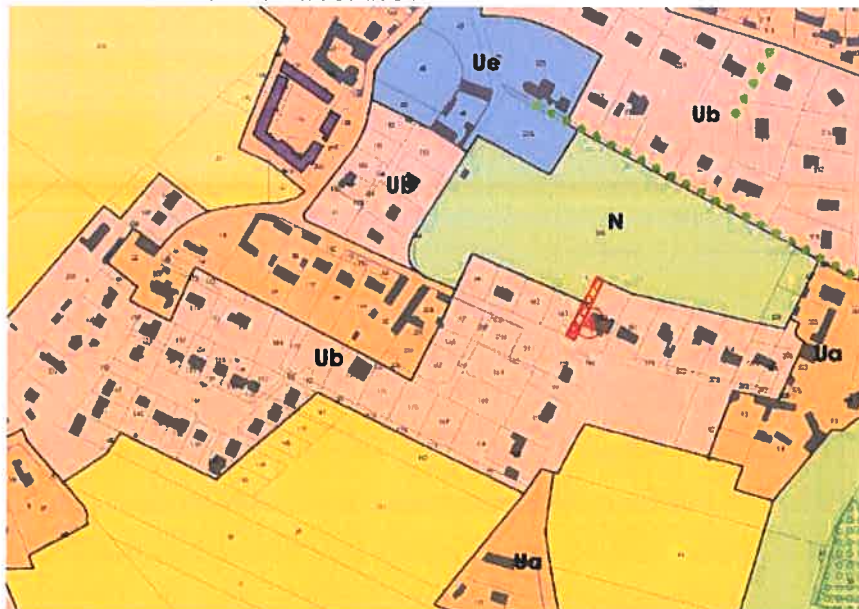
### JUSTIFICATIONS

La suppression de ces emplacements réservés est justifiée par leur acquisition de la part de la commune voire par la réalisation de l'aménagement.

En effet, l'emplacement réservé n°2 dédié à l'aménagement des espaces publics rue Vacheresse a été réalisé dans le cadre du lotissement.

Les deux autres emplacements réservés ont été acquis par la commune.

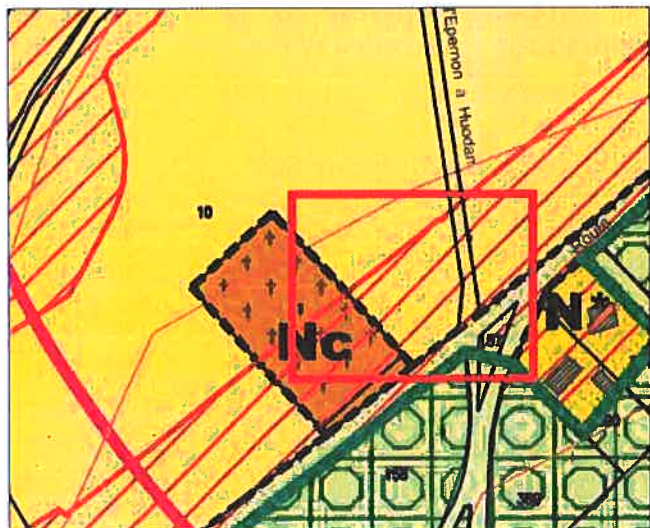
### ZONAGE APRES MODIFICATION



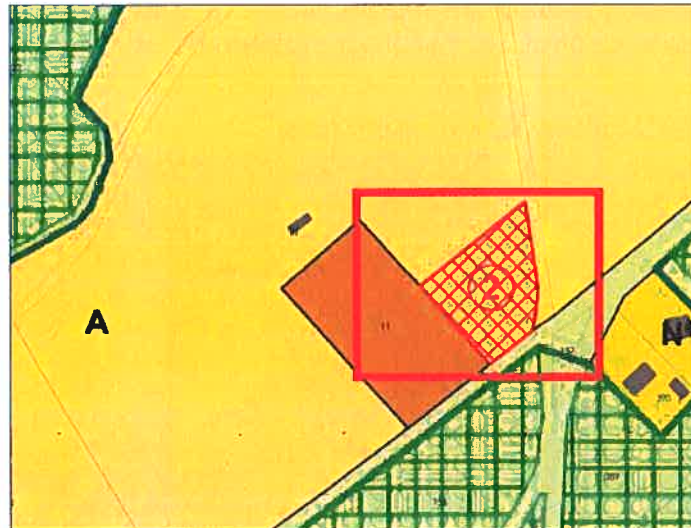


## C/ Ajout d'un nouvel emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière

Un nouvel emplacement est ajouté sur la parcelle ZE 10. Il sera dédié à l'extension de l'actuel cimetière sur une superficie totale d'environ 2 000 m<sup>2</sup>. Il faut noter que l'emprise actuelle du cimetière est d'environ 4 000 m<sup>2</sup>.



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION

### JUSTIFICATIONS

La gestion des cimetières s'impose aux communes. Le cimetière de Mittainville dispose toujours de concessions disponibles cependant par souci d'anticipation et pour répondre à l'article suivant « Les terrains consacrés à l'inhumation des morts doivent être cinq fois plus étendus que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé de défunts qui peuvent y être enterrés chaque année » (article L.2223-2) », la commune souhaite pouvoir acquérir du foncier en conséquence.

Suite à la modification de droit commun, la liste des emplacements réservés (ER) aura évolué comme suit :

### LISTE DES ER AVANT MODIFICATION

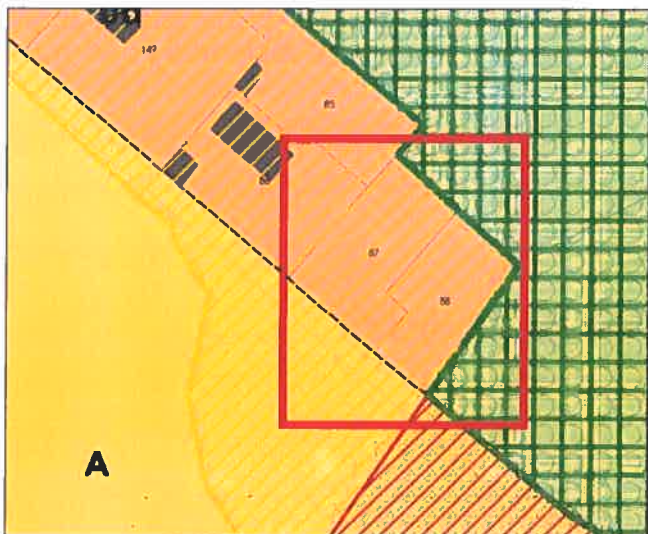
N° de l'ER	AFFECTATION	BENEFICIAIRE AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SECTION	N° DES PARCELLES CONCERNEES	SURFACE APPROXIMATIVE (m <sup>2</sup> )
1	Chemin piéton Les Pâtis	Commune	C1	283	340m <sup>2</sup>
2	Aménagement du trottoir et de stationnement rue de Vacheresse Les Pâtis	Commune	ZC	40 & 41	478m <sup>2</sup>
3	Aménagement du carrefour entre la rue du Pavé et la RD71 Les Pâtis	Commune	F	91	73m <sup>2</sup>
4	Accès à l'espace central Les Pâtis	Commune	C1	283	335m <sup>2</sup>

### LISTE DES ER APRES MODIFICATION

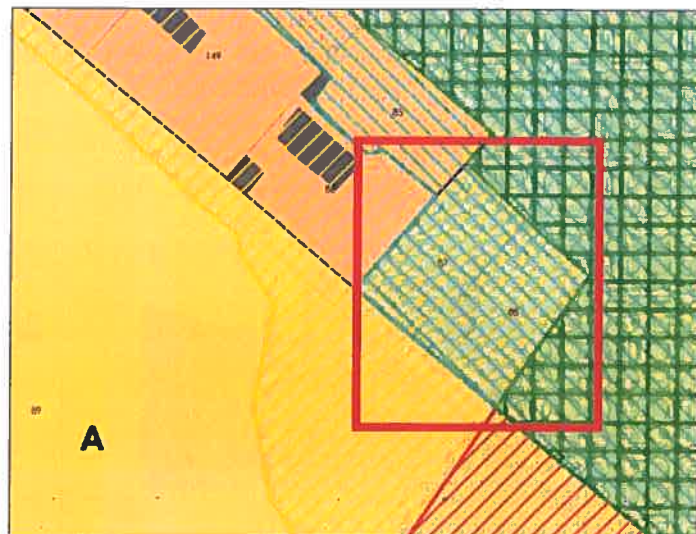
N° ER	Affectation	Bénéficiaire	Section	N° parcelles concernées	Surface approximative
1	Accès espace central les Pâtis	Commune	C1	283	335m <sup>2</sup>
2	Agrandissement du cimetière	Commune / Cimetière	ZE	10	2000m <sup>2</sup>

## D/ Passage de UA a N des parcelles D87 et 88

Les parcelles D87 et D88 situées chemin des Crecelles dans le bourg de Mittainville passent de la zone Ua à la zone N. L'emprise des parcelles correspond à environ 1 200 m<sup>2</sup>.



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION

### JUSTIFICATIONS

Plusieurs éléments de justification sont ici soutenus :

- Dans un premier temps, le zonage Ua offrait du droit à construire sur un secteur définissable comme de l'extension de l'enveloppe urbaine existante et identifié comme espace de forêts au Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2021. Les parcelles sont situées sur la fin de la route des Roches / début du chemin des Crécelles, celui-ci n'étant aujourd'hui pas carrossable.
- Dans un second temps et au niveau environnemental, ces parcelles boisées et composées de feuillus et de conifères participent à la trame verte arborée du territoire ainsi qu'à la trame bleue des milieux humides. Elles sont inscrites dans la ZNIEFF de type II « BOISEMENTS ET ZONES HUMIDES DE MITTAINVILLE » et sont par ailleurs en partie classées dans une zone humide effective/avérée.

Ce premier argumentaire concoure à classifier de toute évidence ces parcelles en zone naturelle afin de préserver le riche patrimoine environnemental qu'elles contiennent.



Vue aérienne  
Source : Google Map



Milieux humides  
Source : SIG des zones humides








Milieux boisés  
Source : Géoportail

## E/ Repérage des toits en chaume au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Une trame de protection L.151-19 spécifiquement dédiée aux toits en chaume est créée. Assortie avec une nouvelle disposition réglementaire précisant que : « Pour les toitures, en cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée ».

Ont été identifiées les bâtiments suivants :

	<b>2 Sente du Presbytère</b>
	<b>3 route des Roches</b>
	<b>15 route des Roches</b>
	<b>17 route des Roches</b>
	<b>Rue des Noues</b>

## **MITTAINVILLE - ÉGLISE**



**16 rue de Vacheresse**



**3 rue de la mare**



**10 rue de la mare**



**16 rue des ruelles**



**12 rue de la Grenouillère**

## **MITTAINVILLE - LES PÂTIS**



**10 rue de la Grenouillère**



**7 route départementale**



**Le domaine d'Eclimemont**



**12 rue du pavé**



**Moulin de la Maltorne**

## **MITTAINVILLE- LES PÂTIS**

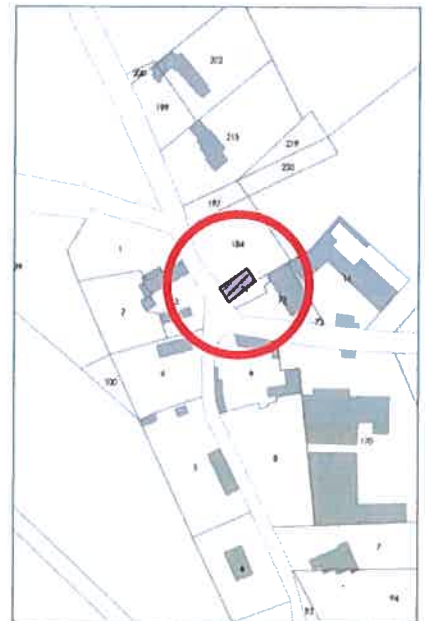
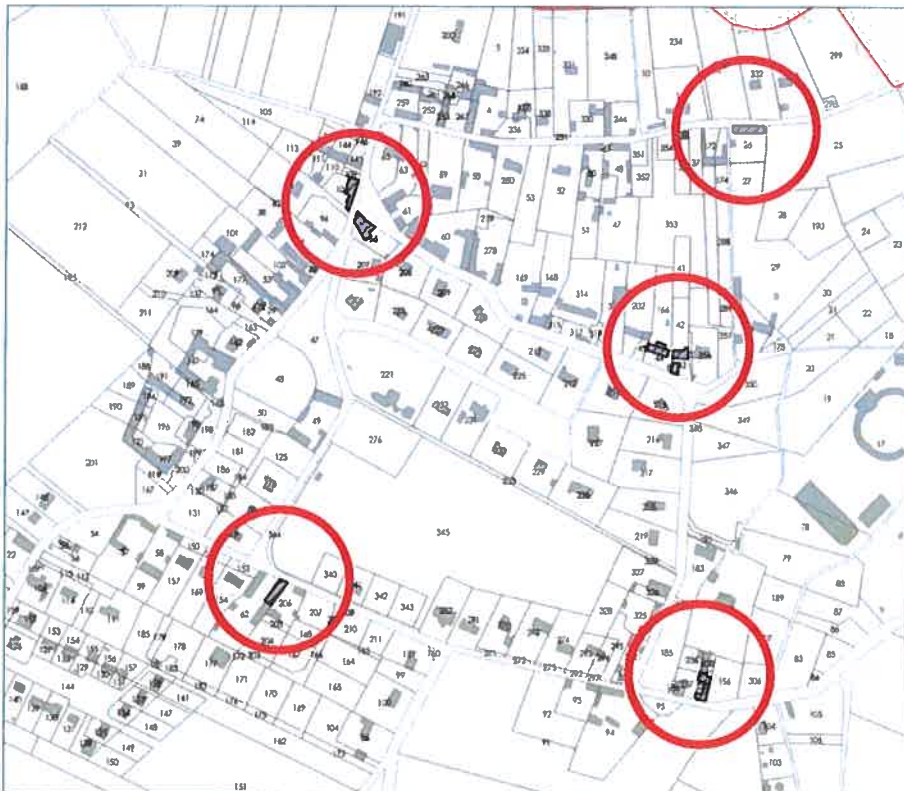


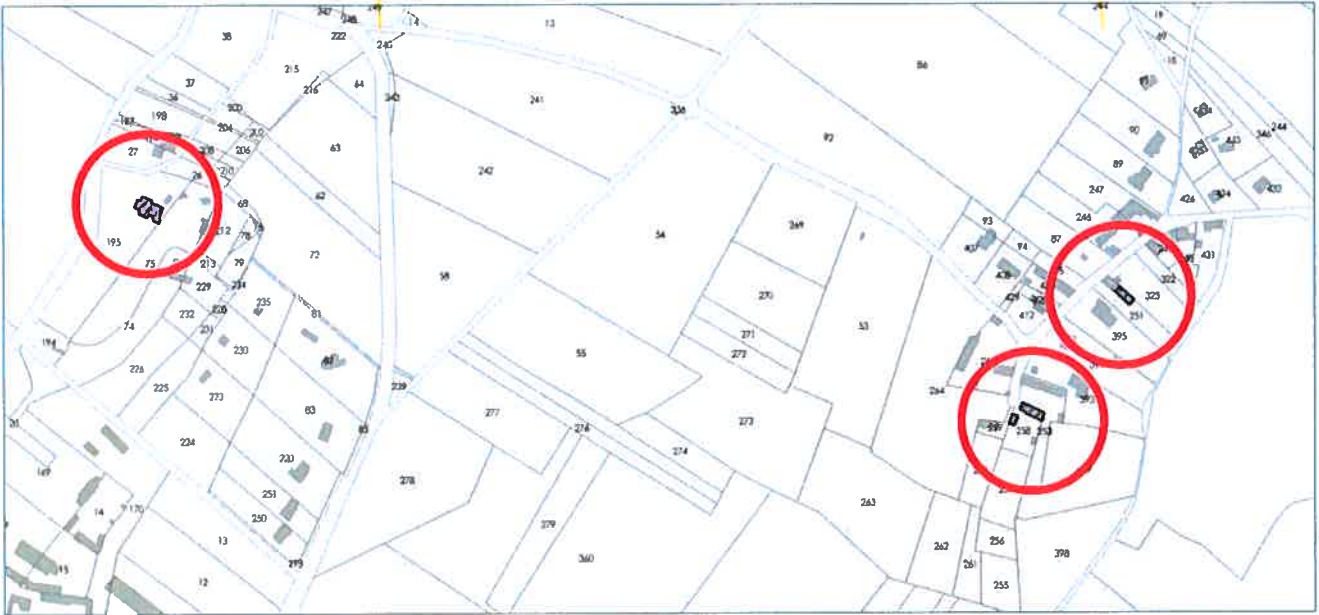
**4 rue de la croix du Val**



**14 rue de la croix du Val**

## **MITTAINVILLE - HAMEAU DU VAL**





## F/ Correction d'oublis en sous-secteur N\*

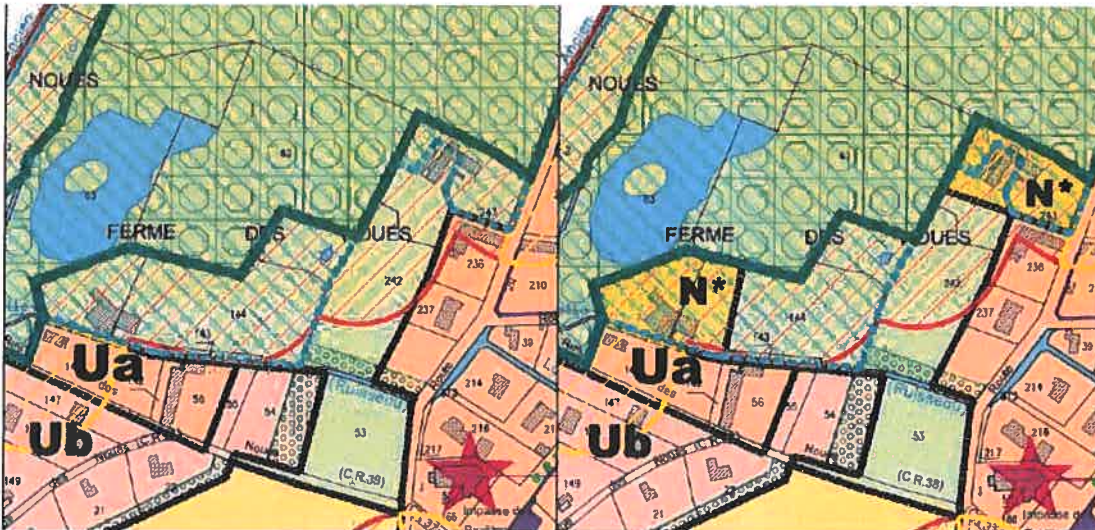
Le rapport de présentation ainsi que le règlement écrit précisent qu'en zone N il a été proposé un sous secteur N\* où « *toutefois, il existe dans cette zone des maisons d'habitation et des activités économiques qui doivent pouvoir se maintenir et se développer normalement* ».

L'intérêt de ce sous secteur est d'offrir du droit à construire sur des bâtiments isolés de manière modérée et dont la construction est bien antérieure à l'approbation du PLU en 2014.

Il apparait que quelques constructions ont été très vraisemblablement oubliées lors de l'élaboration du PLU puisque bien édifiées en 2014, elles sont aujourd'hui classées en zone N ne permettant aucune possibilité d'évolution.

Dans le cadre de la modification du PLU, il est proposé de passer en N\* ces quelques constructions par souci d'équité et de cohérence avec la finalité même de la zone N\*.

**Il faut noter que lors de la modification simplifiée en 2015, cette même évolution avait déjà été présentée sur le bourg de Mittainville :**



PASSAGE DE N A N\* DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DE 2015.

Dans le cadre de la présente modification de droit commun, le passage de la zone N à la zone N\* concerne deux constructions situées Chemin de la Berthière. La zone N\* remplace la zone N sur le parcellaire doté de constructions à destination d'habitation sur une superficie d'environ 1 800 m<sup>2</sup>



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION



## JUSTIFICATIONS

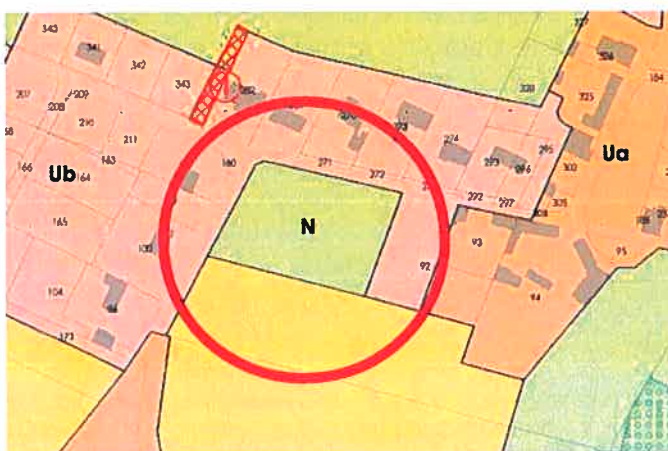
Le vraisemblable oubli de cette évolution à l'époque peut aisément se justifier par le fait que les constructions pourtant existantes n'étaient pas cadastrées. Le cadastre est un document de référence dont la mise à jour est progressive. Il est donc tout à fait normal que certaines constructions n'apparaissant pas en 2014 sont aujourd'hui visibles. Le passage de N à N\* est donc proposé par souci d'équité notamment au regard du contexte bâti de ce petit lieu-dit.

### G/ Passage de Ub a N de la parcelle F 91

La partie de la parcelle F91 en zone Ub passe en zone N sur une emprise correspondant à environ 3 900 m<sup>2</sup>.



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION

## JUSTIFICATIONS

Cet important secteur en zone urbaine cumulant initialement une superficie d'environ 0.5 ha était considéré lors de l'élaboration du PLU comme une dent creuse.

Les récentes évolutions en matière de consommation d'espace amènent la commune à requestionner ce secteur qui ne peut aujourd'hui qu'être considéré comme un secteur en extension urbaine. Le passage d'une partie de ce site de Ub à N découle de réflexions longues liées à plusieurs thématiques :

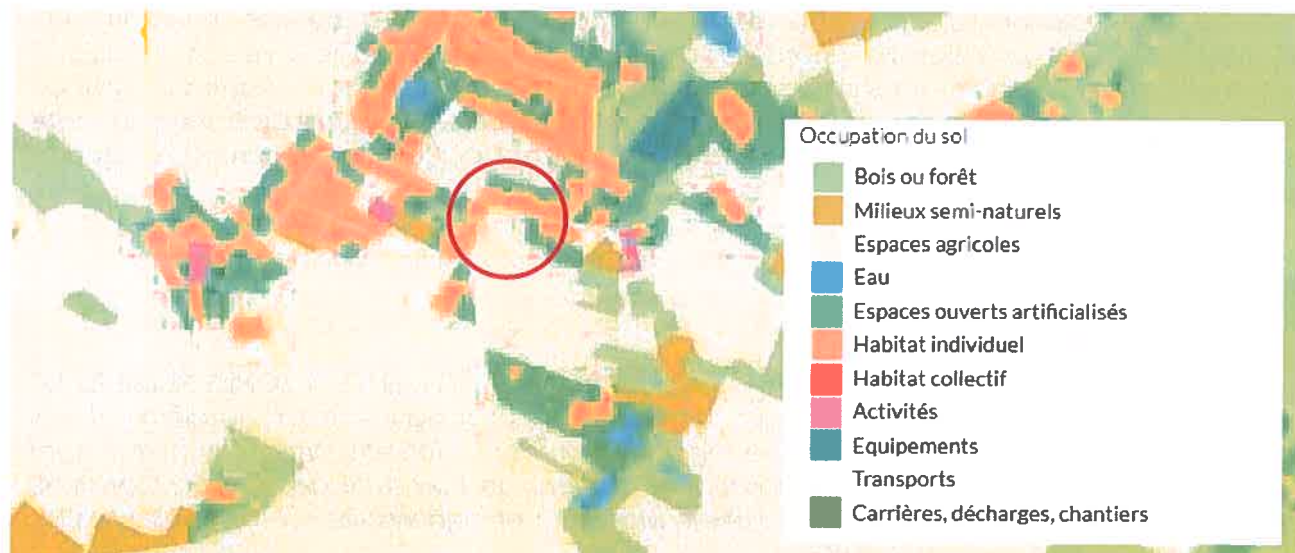
### SUR LE PLAN JURIDIQUE

La loi Climat et résilience est une loi adoptée en France en 2021 dans le but de renforcer la lutte contre le changement climatique et de promouvoir la résilience face à ses conséquences. Elle vise à répondre aux enjeux environnementaux en proposant plusieurs mesures concrètes.

L'un des volets importants de cette loi est le zéro artificialisation nette. Il s'agit de réduire l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation de terrains naturels en zones urbaines, industrielles ou encore commerciales. L'objectif est de **préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers**, indispensables à la biodiversité et à la régulation climatique.

**Le passage de Ub à N, de la parcelle 91 s'inscrit dans ce volet et en cohérence avec les récentes évolutions législatives.**

Dans le cas présent, le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2021 c'est à dire l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France indique bien que **cette parcelle est agricole**.



Extrait du MOS 2021

### SUR LE PLAN URBAIN

Sur le plan de l'urbanisation la commune a connu et connaît toujours une urbanisation importante. L'aménagement du secteur de l'OAP Vacheresse est finalisé et plusieurs secteurs de taille importante ont fait l'objet de divisions. Pour répondre à l'objectif d'une croissance modérée qu'elle s'était fixée, **la commune souhaite encadrer et contenir le développement urbain** (objectif du PADD). L'urbanisation de la parcelle F91 n'est aujourd'hui pas nécessaire pour répondre à un besoin démographique.

En outre, en termes de desserte et de sécurité routière, l'intensification des constructions n'est ici plus souhaitée afin de limiter la circulation déjà importante et de réduire les risques et nuisances induites.



Récentes divisions dans le bourg, en cours de construction

### SUR LE PLAN PAYSAGER

Il faut tout d'abord noter l'importance du réseau hydrographique, qui s'exprime au travers fossés, ruisseaux, mais aussi mares, et dessinant, avec leur cortège végétal et arboré, le paysage singulier du village.

A ces traits caractéristiques sont associées des problématiques de gestion, d'entretien ou d'accessibilité, liées notamment aux variations de niveau d'eau et leurs conséquences sur des parcelles constructibles.

Cette « trame bleue » qui dessine la personnalité paysagère forte du village est perçue cependant de façon discontinue, certains éléments étant accessibles et publics, d'autres accompagnés à distance variable par des chemins, d'autres encore restant plus secrets.

Cette singularité paysagère de Mittainville se cristallise au cœur du village, autour de l'îlot mairie-école, dont l'image emblématique est portée par la mare et ses abords, et auquel se rattachent les espaces ouverts des abords de la salle polyvalente et de la mairie (sur le secteur classé N), mais aussi l'aire de stationnement et l'aire de jeux, le tout constituant un ensemble à reconnaître, qualifier, valoriser et connecter aux autres espaces paysagers, naturels, et espaces de liaisons piétons et vélos.

Considérer cette unité de lieu comme définissant la centralité du village devrait conduire à prendre les dispositions pour le protéger et l'organiser dans un projet articulant ses différentes composantes actuelles et futures.

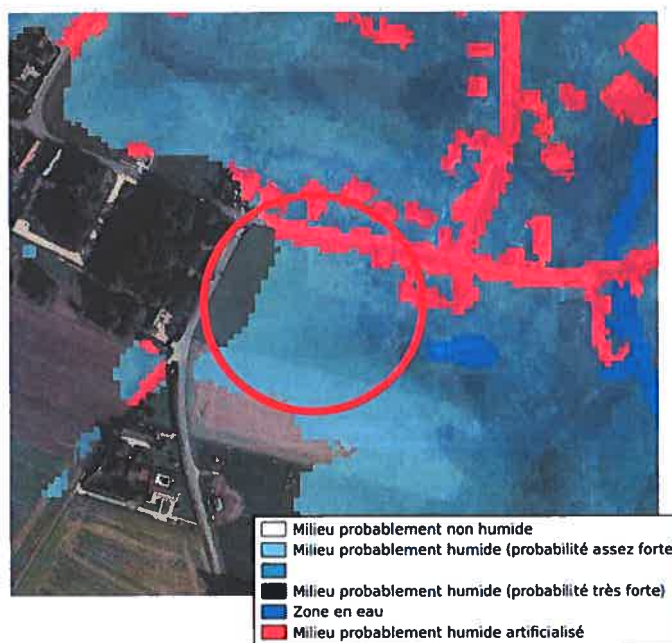
C'est pourquoi les évolutions suivantes ont été intégrées pour le secteur Vacheresse : une condition de projet est de passer l'une des deux parcelles du secteur OAP, du zonage U vers un zonage N, sur l'argument d'une évolution valorisante rattachée aux espaces paysagers centraux (grande prairie, abords mairie-école-salle-mare), qui seront aussi connectés, par la rue du Pavé à la route de Saint Lucien, au travers de l'emplacement réservé existant aujourd'hui (assurant la desserte agricole de la prairie centrale).

#### SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Enfin en matière d'environnement, la ZNIEFF de type II intitulé BOISEMENTS ET ZONES HUMIDES DE MITTAINVILLE, traverse la parcelle F 91. L'INPN précise qu'aux lieux-dits « la Grenouillère » et « les Grand Prés », on rencontre un ensemble bocager comprenant plusieurs prairies humides dont l'une d'entre elle est particulièrement remarquable (stations de Parnassie des marais, Comaret, Linaigrette à feuilles étroites, Orchis négligé, Laïche blonde...) et déjà inscrite en ZNIEFF de type I ».

Concernant les milieux humides, le secteur est compris dans des enveloppes d'alerte dues à la proximité du secteur avec La Maltorne.

La parcelle accueille aujourd'hui un terrain à l'herbage aux milieux écologiquement riches. Il est par ailleurs compris dans un corridor fonctionnel herbarcé du SRCE Île-de-France traversant la commune depuis Hermeray et La Boissière-Ecole.



SIG Zones Humides



Extrait du SRCE Île-de-France



## TABLEAU COMPARATIF DE ZONES

PLU (2014)			MODIFICATION DU PLU (2023)		
Désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)
<b>Zones urbaines :</b>					
Ua	270 850	27,1	Ua	270 850	27,1
Ub	133 500	13,4	Ub	138 300	13,8
Ue	15 100	1,5	Ue	15 100	1,5
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>419 450</b>	<b>41,9</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>424250</b>	<b>42,4</b>
<b>Zones à urbaniser :</b>					
1AU	9 800	1,0	<b>1AU</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>9 800</b>	<b>1,0</b>	<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zones agricoles :</b>					
A	4 530 960	453,1	A	4 530 960	453,1
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>4 530 960</b>	<b>453,1</b>	<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>4 530 960</b>	<b>453,1</b>
<b>Zones naturelles ou non</b>					
N	5 372 600	537,3	N	5 375 800	537,6
N*	173 390	17,3	N*	175 190	17,5
Nc	3 800	0,4	Nc	3 800	0,4
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>5 549 790</b>	<b>555,0</b>	<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>5 554 790</b>	<b>555,5</b>
<b>Territoire communal</b>	<b>10 510 000</b>	<b>1 051,0</b>	<b>Territoire communal</b>	<b>10 510 000</b>	<b>1051,0</b>



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000



# 2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

## II - LES ÉVOLUTION DES OAP

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

## **II/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX OAP**

### **A/ Suppression de l'OAP du secteur Vacheresse**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Vacheresse est supprimée.

#### **JUSTIFICATIONS**

L'OAP avait été érigée en 2014 afin de cadrer l'évolution de cet important secteur. L'objectif était de cadrer les grands principes d'aménagement (formes urbaines, gabarits, aspect, espace public, hauteur, etc.). Depuis 2017, le secteur a été aménagé en respectant ces principes. L'OAP n'a plus lieu d'être maintenue.

# 2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

## III - LES ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

En rouge, les ajouts/évolutions/suppressions apportées au règlement écrit dans le cadre de la modification du PLU de Mittainville. Les justifications sont apportées au fur et à mesure.

### III/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT

#### ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

###### 8- Rappels des différents types de demandes d'autorisation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 février 2014.
- Les divisions foncières non soumises à permis d'aménager sur les zones urbaines (Ua et Ub), agricoles (A) et naturelles (N et N\*) sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal 1<sup>er</sup> octobre 2020.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

#### JUSTIFICATIONS

Intégrer la délibération sur les divisions foncières prise par le conseil municipal le 1<sup>er</sup> octobre 2020.

##### Article 3 - Division du territoire en zones

- Le territoire communal est divisé en ~~quatre~~ **trois** catégories de zones :
  - Les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue.
  - ~~La zone à urbaniser désignée par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU~~
  - La zone agricole désignée par l'indice A,
  - La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs N\* et Nc.

#### JUSTIFICATIONS

Suppression de la zone 1AU car le secteur concerné a aujourd'hui été divisé, vendu et loti en totalité. La zone 1AU n'a plus lieu d'être puisque conjointement à l'OAP elle avait pour but d'orienter le futur aménagement dans le but de créer un secteur intégré et répondant aux souhaits des élus en termes d'implantation, de gabarit, d'aspect, d'accessibilité, etc. Il ne s'agit plus d'une zone «à urbaniser» mais bien d'une zone «urbaine» dont les règles de la zone Ub, zone de constructions récentes, peuvent dorénavant s'appliquer par harmonisation avec le reste du bourg.

#### Chaque zone comporte un corps de règles de 16 articles :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
<del>Article 5</del>	<del>Superficie minimale des terrains constructibles</del>
Article <del>6</del> 5	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article <del>7</del> 6
Article <del>8</del> 7	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article <del>9</del> 8
Article <del>10</del> 9	Emprise au sol des constructions
Article <del>11</del> 10	Hauteur maximale des constructions
Article <del>12</del> 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article <del>13</del> 11	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article <del>13</del> 12	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires des jeux et de loisirs, et de plantations
<del>Article 14</del>	<del>Coefficient d'occupation du sol</del>
Article <del>15</del> 13	Performances énergétiques et environnementales
Article <del>16</del> 14	Infrastructures et réseaux de communication

#### JUSTIFICATIONS

Suppression des règles de superficie minimale des terrains constructibles et de coefficient d'occupation du sol (COS) suite à la loi 27 mars 2014 dite ALUR. Renumérotation des articles en conséquence.

## **Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

~~Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.~~

### **JUSTIFICATIONS**

La commune souhaite que seules les dispositions de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent sans y ajouter de contrainte supplémentaire.

## **Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages **espaces paysagers protégés, arbres remarquables, espaces plantés protégés**, sont identifiés dans le PLU aux documents graphiques et font l'objet de prescriptions spécifiques (~~article L.123-1-5-7<sup>°</sup>~~ articles L.151-19 et L.151-23).

### **JUSTIFICATIONS**

Mise à jour des numéros d'article du Code de l'Urbanisme (article 9 des dispositions générales + ensemble du règlement).

## **Article 11 – Zones humides**

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DRIAET par le lien suivant : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ae4bba49-d887-4cff-bdac-c224f8c0ec10#>

ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

### **JUSTIFICATIONS**

Intégration aux dispositions générales de règles relatives à la préservation des zones humides en cas de volonté d'aménagement sur un secteur défini comme zone humide par la DRIAET. L'objectif est d'affirmer la protection des zones humides du territoire.

## **Article 12 – Desserte par les voies**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements. La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes et respecter les normes imposées pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite.\*

### **JUSTIFICATIONS**

Il s'agit de préciser des règles généralistes concernant l'aménagement des voiries et du stationnement.

### **Article 13 - Implantation et aspect des constructions.**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### **JUSTIFICATIONS**

Rappel généraliste sur l'interprétation des règles d'implantation et d'aspect des constructions précisées ensuite sur chacune des zones. Ce rappel affirme le souhait communal de voir la commune se développer tout en préservant un cadre de vie qualitatif.

# ÉVOLUTIONS DES ARTICLES DES ZONES URBAINES

## **AJOUT D'UN CHAPEAU DE ZONE (DANS TOUTES LES ZONES)**

Une introduction descriptive de la zone concernée a été ajoutée en chapeau de zone.

De plus et dans toutes les zones la règle suivant a été ajoutée :

*« Dans le cas d'un lotissement sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou dans le cas d'une construction de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article »*

## **JUSTIFICATIONS**

L'objectif est ici de cadrer les divisions de grandes propriétés. En effet, la collectivité est confrontée à l'urbanisation de parcelles avant division ne respectant par les règles du PLU. Les parcelles pouvaient être urbanisées puis divisées sans se préoccuper de la conformité de la division avec les dispositions du règlement écrit.

Il est maintenant précisé que les lotissements devront respecter les dispositions du règlement après division. Cela participe au maintien de la cohérence paysagère et urbaine du territoire.

## **ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300-m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup>,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées si ces dernières constituent la résidence principale et/ou pendant une durée de plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les résidences démontables et les habitations légères de loisirs (HLL),
- Les éoliennes industrielles et/ou domestiques ;
- les exhaussements et les affouillements de sols autres que ceux autorisés à l'article Ua2 ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public ;

**En complément de ces dispositions, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

## **JUSTIFICATIONS**

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont interdites puisqu'il s'agit d'une destination difficilement organisable dans un tissu urbain ancien. Mittainville n'accueille par ailleurs pas d'entrepôt dans ses bourgs et hameaux. En outre, cela permet d'être en cohérence avec la zone Ub où cette destination est initialement interdites.
- Le seuil pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux est diminué par cohérence avec la destination de la zone qui est principalement destinée à de l'habitat ancien. L'objectif est de limiter l'implantation d'activités de taille importante dont l'installation doit se faire préférentiellement dans des zones d'activités dédiées. Il est précisé dans l'article 2 que si ces dernières sont supérieures mais compatibles avec de l'habitat, elles pourront tout de même s'implanter en zone Ua.
- Il est dorénavant précisé que l'exploitation de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol est interdite par exhaustivité de la règle.
- Les règles sur le stationnements des caravanes sont renforcées. La commune souhaite s'assurer que le stationnement des caravanes utilisé comme résidence principale soit fortement cadré dans les zones urbaines à destination principale d'habitat sans compromettre le caravaning comme activité de loisirs. Il faut noter que la zone Ue est plus souple sur ce point.
- L'interdiction de réaliser des résidences démontables et des habitations légères de loisirs (HLL) est ajoutée par souci d'harmonie et de qualité du paysage.

- Les éoliennes individuelles ou domestiques sont maintenant interdites afin de renforcer le caractère traditionnel des secteurs où prédomine du bâti souvent ancien.
- La précision sur les exhaussement et les affouillements est une évolution de forme puisque cadré dans l'article 2.
- L'interdiction des dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public permet d'affirmer l'incompatibilité de ces occupations dans le tissu urbain du territoire.

#### **ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à **200 m<sup>2</sup> 300 m<sup>2</sup>**,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières **de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol**,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées **si ces dernières constituent la résidence principale et/ou pendant une durée de plus de trois deux mois, consécutifs ou non**,
- **Les résidences démontables et les habitations légères de loisirs (HLL),**
- **Les éoliennes industrielles et/ou domestiques,**
- **les exhaussements et les affouillements de sols autres que ceux autorisés à l'article Ub2,**
- **Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public.**

**En sus des dispositions de l'article 1.1. occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés. Identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

#### **JUSTIFICATIONS**

- Le seuil pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux est diminué par cohérence avec la destination de la zone qui est principalement destinée à de l'habitat. L'objectif est de limiter l'implantation d'activités de taille importante dont l'installation doit se faire préférentiellement dans des zones d'activités dédiées. Il est précisé dans l'article 2 que si ces dernières sont supérieures mais compatibles avec de l'habitat, elles pourront tout de même s'implanter en zone Ub.
- Il est dorénavant précisé que l'exploitation de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol est interdite par exhaustivité de la règle.
- Les règles sur le stationnements des caravanes sont renforcées. La commune souhaite s'assurer que le stationnement des caravanes utilisé comme résidence principale soit fortement cadré dans les zones urbaines à destination principale d'habitat sans compromettre le caravaning comme activité de loisirs. Il faut noter que la zone Ue est plus souple sur ce point.
- L'interdiction de réaliser des résidences démontables et des habitations légères de loisirs (HLL) est ajoutée par souci d'harmonie et de qualité du paysage.
- Les éoliennes individuelles ou domestiques sont maintenant interdites afin de renforcer le caractère traditionnel des secteurs où prédomine du bâti souvent ancien.
- La précision sur les exhaussement et les affouillements est une évolution de forme puisque cadré dans l'article 2.
- L'interdiction des dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public permet d'affirmer l'incompatibilité de ces occupations dans le tissu urbain du territoire.

#### **ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences démontables et les habitations légères de loisirs (HLL),
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- les éoliennes industrielles et/ou domestiques,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public.

## JUSTIFICATIONS

- Il est dorénavant précisé que l'exploitation de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol est interdite par exhaustivité de la règle.
- L'interdiction de réaliser des résidences démontables et des habitations légères de loisirs (HLL) est ajoutée par souci d'harmonie et de qualité du paysage.
- Les éoliennes individuelles ou domestiques sont maintenant interdites afin de renforcer le caractère traditionnel des secteurs où prédomine du bâti souvent ancien.
- L'interdiction des dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public permet d'affirmer l'incompatibilité de ces occupations dans le tissu urbain du territoire.

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

### **ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1.1. Sont soumises à conditions particulières :**

[...]

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 100 m<sup>2</sup> si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires jeux (type tennis) ;

[...]

## JUSTIFICATIONS

- Le seuil est abaissé par cohérence avec l'article 1. La précision sur la compatibilité avec l'habitat permettra à certaines activités de dépasser ce seuil tout en assurant la commune que cela n'induirait pas de nuisances supplémentaires.
- Les aires de jeux sont autorisées sous conditions.

### **ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1.1. Sont soumises à conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 200 m<sup>2</sup> si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les aires jeux (type tennis) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

[...]

## JUSTIFICATIONS

- Le seuil est abaissé par cohérence avec l'article 1. La précision sur la compatibilité avec l'habitat permettra à certaines activités de dépasser ce seuil tout en assurant la commune que cela n'induirait pas de nuisances supplémentaires.
- Les aires de jeux sont autorisées sous conditions.

## **ARTICLE Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées aux bureaux **si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,**

[...]

### **JUSTIFICATIONS**

- Bien que ce secteur concerne des parcelles communales, la précision sur la compatibilité avec l'habitat offre la garantie supplémentaire d'une activité compatible avec les secteurs voisins.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ARTICLES Ua3, Ub3 et Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

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

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de ~~3 mètres~~ **3.5 mètres** de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

**Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.**

### **JUSTIFICATIONS**

- La 1<sup>ère</sup> évolution induit une largeur de 3,5 m des futures voiries créées afin de garantir la défense incendie des futures constructions et de manière plus générale, facilité leur accessibilité.
- La 2<sup>nd</sup> évolution est portée par des ambitions de sécurité routière et de mise en cohérence avec les conditions imposées par le conseil départemental, notamment pour les accès le long des routes départementales traversant la zone.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **ARTICLE Ua4, Ub4 et Ue4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

[...]

#### **4 – Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et/ou emplacements destinés au stockage des bacs de ramassage des déchets doivent être intégrés à la parcelle. Si intégrés (ou enclavés) à la clôture, l'intégration paysagère devra être soignée et permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

### **JUSTIFICATIONS**

Des précisions sur les locaux poubelles ont été ajoutées afin de garantir leur intégration paysagère pour les futures constructions et aménagements.

## **ARTICLE 5 (ANCIEN) – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **~~ARTICLE Ua5, Ub5, Ue5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~**

~~Article non réglementé~~

### **JUSTIFICATIONS**

Dans l'ensemble du règlement écrit, suppression des règles sur la superficie minimale des terrains constructibles et du coefficient d'occupation des sols pour répondre à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **ARTICLE Ua5 et Ub5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public ~~et/ou des voies et emprises publiques existantes à compter de l'approbation du PLU.~~

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. La continuité visuelle de l'alignement doit être alors assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Les ~~annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol les aires de jeux et installations sportives,~~ doivent être implantées ~~à l'arrière des constructions principales,~~ en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux~~ doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de ~~1 mètre~~ 5 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.  
Les ~~constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et~~ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

### **JUSTIFICATIONS**

La précision sur les voies et emprises publiques existantes à compter de l'approbation du PLU renforce l'exhaustivité de la règle. Les abris de jardin sont dorénavant soumis à la règle générale. Les aires de jeux et installations sportives pouvant générer des nuisances doivent faire l'objet d'un recul plus important de 10 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également soumises à la règle générale de recul de 5 mètres.

### **ARTICLE Ue5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

~~Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux~~ doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de ~~1 mètre~~ 2 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.  
Les ~~constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et~~ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

### **JUSTIFICATIONS**

La règle est simplifiée. La zone Ue correspond par essence aux secteurs de propriété communale permettant l'implantation de constructions et/ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La règle générale est donc supprimée et les 2 mètres de recul sont attribués aux seules constructions dédiées aux équipements publics.

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.~~

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.



Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives  
Les bassins des piscines et les spas doivent être implantés en retrait d'un minimum de ~~1 mètre~~ 2 mètres des limites séparatives.  
Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

[...]

#### **ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives touchant une voie, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.~~

Les constructions **peuvent** être implantées en contiguïté d'une limite séparative. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives  
Les bassins des piscines et les spas doivent être implantés en retrait d'un minimum de ~~1 mètre~~ 2 mètres des limites séparatives.  
Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

[...]

#### **JUSTIFICATIONS**

En zone Ua, il est dorénavant laissé le choix aux pétitionnaires de s'implanter ou non sur une plusieurs limites séparatives. Cette possibilité est aujourd'hui permise puisque le tissu bâti ancien (Ua) de Mittainville est relativement serré limitant de fait les possibilités d'aménagement. Libre choix au pétitionnaire d'optimiser au mieux l'aménagement de son terrain. En zone Ub, les futures constructions peuvent dorénavant s'implanter sur une seule des limites séparatives. L'objectif est de maintenir le paysage existant majoritairement de type pavillonnaire tout en permettant la une densification mesurée par de possibles mitoyennetés sur un côté.

En zones Ua et Ub, la marge de retrait passe de 3 mètres à 5 mètres dans un souci d'intimité entre voisin tout en préservant la possibilité de densifier le tissu bâti existant. Les aires de jeux et installations sportives pouvant générer des nuisances doivent faire l'objet d'un recul plus important de 4 mètres que les piscines et maintenant les spas qui passent d'un recul de 1 à 4 mètres.

#### **ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives, dans le cas contraire, les constructions seront implantées en retrait d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

#### **JUSTIFICATIONS**

La règle est simplifiée puisque la zone Ue a été instaurée sur des unités foncières d'appartenance communale. La commune souhaite simplement maintenir les règles d'implantation pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **ARTICLE Ua7 et Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~Article non réglementé.~~

La distance entre deux constructions principales situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

## JUSTIFICATIONS

L'objectif est préserver le cadre de vie sur le territoire et de limiter les constructions qui pourraient potentiellement faire ensuite l'objet d'une division parcellaire.

### **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Ua8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ~~dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées~~ ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

## JUSTIFICATIONS

Évolution de forme, la rédaction est précisée.

#### **ARTICLE Ub8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ~~dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées~~ ne doit pas dépasser ~~40%~~ 30% de la superficie totale du terrain.

## JUSTIFICATIONS

En zone Ub, l'emprise au sol passe de 40% à 30% afin de limiter une imperméabilisation trop importante tout en maintenant des possibilités de densification cohérente avec le tissu d'habitat récent.

### **ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Ua9 et Ub9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres. Il sera exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation de la hauteur de la construction en fonction des gabarits existants sur les parcelles voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

~~En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.~~

## JUSTIFICATIONS

Évolution de forme, la rédaction est précisée. Les toits terrasses étant autorisés, des précisions paysagères ont été ajoutées et le terme « acrotère » permet d'y faire référence concrètement pour les hauteurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs doivent ici et de manière générale dans le règlement, écrit répondre aux mêmes règles que les autres destinations.

#### **ARTICLE Ue9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol. ~~Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 mètres à l'adossement.~~

## JUSTIFICATIONS

Suppression de la règle particulière pour les annexes par cohérence de forme. En effet, cette règle ne se retrouve nul part ailleurs dans le règlement écrit.

## **ARTICLE 10 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ARTICLE Ua10, Ub10 et Ue10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit.

### **JUSTIFICATIONS**

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune.

[...]

2 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ~~(teinte pastel)~~. Les couleurs des façades seront choisies comme indiquées au guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

### **JUSTIFICATIONS**

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune par l'intégration des préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Bien que la commune ne fasse pour le moment pas partie du Plan du Parc de la Haute Vallée de Chevreuse, ses caractéristiques paysagères et patrimoniales sont semblables aux communes voisines. Le PNR, pour le citer précise que « la nature et la géographie ne connaissent pas les limites administratives » et tient compte des caractéristiques des communes limitrophes aujourd'hui non adhérentes dans le cadre de sa révision.

3 - Les percements

- sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.
- En limite séparative : la création de nouvelles ouvertures en limites séparatives est interdite.

### **JUSTIFICATIONS**

Maîtriser les vis-à-vis, tout en préservant la possibilité de densifier le tissu bâti existant.

#### 5 Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

### **JUSTIFICATIONS**

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune par l'intégration des préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

4 - Les toitures :

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. ~~Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.~~

Les extensions les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

~~La pente des toitures des abris de jardin n'est pas réglementée.~~

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte ~~rouge nuancé à~~

~~brun rouge, ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.~~

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

[...]

~~Seulement en Ub et Ue (existe déjà en Ua):~~ Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

## JUSTIFICATIONS

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune et autoriser sous conditions les toits plats et dans une moindre mesure les toitures terrasses pour permettre l'aménagement de constructions d'expression plus contemporaine. La règle sur les percements en toitures est ajoutée en Ub et Ue (déjà rédigée en Ua) afin de logiquement les autoriser tout en assurant une bonne insertion paysagère de ces dernières ainsi que la prise en compte des vues potentielles. Plus généralement, les dispositions sur les toitures ont été entièrement ajoutée en Ue par cohérence de forme.

### 5 – Les vérandas

~~Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, la coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures et respecteront les préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.~~

[...]

## JUSTIFICATIONS

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune par l'intégration des préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

### 6 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres m par rapport à la rue. En limite séparative, la hauteur préconisée des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- Soit d'un mur plein couronné d'un chaperon maçonné ou couvert en tuiles (petites tuiles plates de préférence)
- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elle sera composée d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du guide Éco-jardin, joint en annexe au présent règlement.

Le long de la Malterne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

~~Les murs pleins en maçonnerie, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu.~~

Les clôtures avec des plaques et poteaux en béton apparent sont interdites.

## JUSTIFICATIONS

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune. Les caractéristiques des clôtures sont étayées et précisées pour offrir davantage de possibilité aux pétitionnaires. Une hauteur maximum est maintenant demandée en limite séparative avec une marge de 50 cm afin de créer une harmonie et une cohérence paysagère sur les emprises privées tout en limitant le risque de vis-à-vis. Les règles spécifiques le long des cours d'eau, des rus et des fossés visent à préserver l'accessibilité et la perméabilité de ces milieux remarquables sur le plan écologique.

### 7 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique d'un bardage à claire voie ou d'une haie, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

## JUSTIFICATIONS

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune par l'intégration des préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

### 8 - Les éléments bâtis remarquables (en zone Ub l'ensemble des règles sur les éléments remarquables est ajoutée):

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Pour les toitures, En cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée.
- Pour les murs de clôture repérés au plan, ils doivent être conservés. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. En cas d'altération profonde voire totale, les murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

## JUSTIFICATIONS

Deux évolutions sont proposées concernant les éléments remarquables :

- les toitures en chaume, particularité du patrimoine de la commune, sont dorénavant repérées au plan de zonage grâce à l'article L.151-19 afin d'assurer leur pérennité et leur conservation ;
- les murs de clôture pourtant déjà repérés au plan pour leur intérêt patrimonial, n'avaient pas de dispositions spécifiques garantissant leur préservation. Cette règle a été rédigée pour palier à ce vide réglementaire.

En zone Ub, l'ensemble des règles d'aspect sur les éléments remarquables a été ajouté. Il s'agit d'accorder le même niveau de règles et donc de contraintes sur des éléments spécifiques qui, par leur intérêt patrimonial et architectural méritent d'être protégés uniformément sur l'ensemble du territoire.

## **ARTICLE 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **ARTICLE Ua11, Ub11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, sera réalisé de préférence en matériaux perméables. Il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il sera réalisé à la parcelle 2 places de stationnement par logement. Pour une construction inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place minimum; Pour une construction de 61 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher, deux places.~~

Pour les constructions à usage de bureaux : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec cependant un minimum de 2 places.

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : sera réalisé à la parcelle 1 place par chambre ou 1 place par table. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **JUSTIFICATIONS**

La possibilité de réaliser des places en matériaux perméables est précisée la règle pour l'habitat est simplifiée où il est dorénavant demandé 2 places par logements dans tous les cas de figure. Pour les commerces il est dorénavant demandé 2 places minimum afin de garantir une offre de stationnement minimale pour la clientèle.

### **Article Ue11 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, sera réalisé de préférence en matériaux perméables. Il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera réalisé à la parcelle 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement réalisée à la parcelle par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

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

Pour les commerces : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec cependant un minimum de 2 places.

### **JUSTIFICATIONS**

La possibilité de réaliser des places en matériaux perméables est précisée la règle pour l'habitat est simplifiée où il est dorénavant demandé 2 places par logements dans tous les cas de figure. Pour les commerces (autorisés en zone Ue) il est dorénavant demandé 2 places minimum par cohérence avec les autres zones et afin de garantir une offre de stationnement minimale pour la clientèle.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **ARTICLE Ua12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysager existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus, détruits, modifiés dans le cadre du projet.

**ZONE Ua :** 30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

**ZONE Ub** : 30% 50% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

~~Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, – pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...): Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire « guide éco-jardin », établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.~~

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

## JUSTIFICATIONS

En zone Ua, l'objectif ici est d'assurer la préservation du patrimoine végétal lors des demandes d'autorisation et de garantir le maintien d'espace de pleine terre en complément des règles d'emprise au sol et par harmonisation générale du règlement écrit.

En zone Ub, la surface en pleine terre passe de 30% à 50% (pour rappel, l'emprise au sol passe de 40% à 30%). Il s'agit de garantir le maintien d'espace de pleine terre sur les emprises privées tout permettant une densification raisonnée.

Des propositions d'essences basées sur les préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont maintenant évoquées afin d'orienter les futures plantations vers des essences locales et adaptées.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~ARTICLE Ua14, Ub14 et Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article non réglementé~~

## JUSTIFICATIONS

Dans l'ensemble du règlement écrit, suppression des règles sur la superficie minimale des terrains constructibles et du coefficient d'occupation des sols pour répondre à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ARTICLE 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**ARTICLE Ua 13, Ub13 et Ue13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie.... ~~La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».~~
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## JUSTIFICATIONS

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune par l'intégration des préconisations du Guide du CAUE 78.

## SUPPRESSION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU a été supprimée totalité.

## JUSTIFICATIONS

La zone 1AU était destinée à l'OAP Vacheresse et permettait de gérer les droits à construire sur ce secteur d'aménagement. Le secteur a aujourd'hui été aménagé en respectant ces principes. L'OAP n'a plus lieu d'être maintenue.

# ÉVOLUTIONS DES ARTICLES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## **AJOUT D'UN CHAPEAU DE ZONE (DANS TOUTES LES ZONES)**

Une introduction descriptive de la zone concernée a été ajoutée en chapeau de zone.

De plus et dans toutes les zones la règle suivant a été ajoutée :

*« Dans le cas d'un lotissement sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou dans le cas d'une construction de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article »*

## **JUSTIFICATIONS**

L'objectif est ici de cadrer les divisions de grandes propriétés. En effet, la collectivité est confrontée à l'urbanisation de parcelles avant division ne respectant par les règles du PLU. Les parcelles pouvaient être urbanisées puis divisées sans se préoccuper de la conformité de la division avec les dispositions du règlement écrit.

Il est maintenant précisé que les lotissements devront respecter les dispositions du règlement après division. Cela participe au maintien de la cohérence paysagère et urbaine du territoire.

## **ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admises, sous réserve d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement et à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- ~~Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI);~~
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- La Loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 détermine l'activité minimale de l'exploitation agricole requise pour considérer son dirigeant comme chef d'exploitation.
- L'importance de l'activité agricole s'apprécie par une référence à l'activité minimale d'assujettissement (AMA). Les dispositions relatives à cette dernière sont codifiées aux articles L722-5 et L722-5-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Pour l'appréciation de l'AMA, 3 critères non cumulatifs sont désormais pris en compte :
- la surface minimale d'assujettissement (SMA),
  - le temps de travail
  - le revenu professionnel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
  - les abris pour animaux et chevaux non professionnels limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, leur hauteur soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit, qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site.
  - à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sont autorisés :
    - l'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
    - la création d'annexes limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

## **JUSTIFICATIONS**

- La référence à la Surface Minimale d'Installation (SMI) est supprimée et remplacée par l'Activité Minimale d'Assujettissement (AMA). Il s'agit d'une mise à jour suite aux évolutions législatives.
- Les ICPE nécessaires aux activités agricoles sont bien évidemment autorisées en zone agricole



(activités d'élevages, les silos et installations de stockage en vrac, les dépôts de fumier, etc.). Le fait de les mentionner plus spécifiquement permet d'appuyer sur la nécessité de garantir la sécurité des riverains ;

- Les abris pour chevaux et animaux non professionnels sont dorénavant autorisés en A. Cette évolution résulte d'un constat de terrain puisque de nombreuses écuries particulières sont identifiées sur le territoire. Il s'agit de régulariser des situations existantes tout en maîtrisant l'impact sur la perméabilité des sols et sur le paysage ;
- Les annexes et extensions des constructions existantes sont dorénavant autorisées. Cette évolution est destinée à offrir des possibilités d'évolutions modérées sur les constructions existantes et n'ayant plus d'activités agricoles.

## ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont soumises à condition particulières :

#### Dispositions générales

- ~~les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière;~~
- ~~les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux dès lors qu'elles qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles ils sont implantés et qu'elles qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,~~
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, leur hauteur soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit, qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site.
- Les abris de jardins et les piscines aux conditions cumulatives suivantes : leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.
- ~~les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :~~
  - ~~aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;~~
  - ~~ou à des aménagements paysagers;~~
  - ~~ou à des aménagements hydrauliques;~~
  - ~~ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;~~
  - ~~ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique;~~

[...]

#### Dispositions particulières :

Dans le secteur N\* ne sont autorisés à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme que :

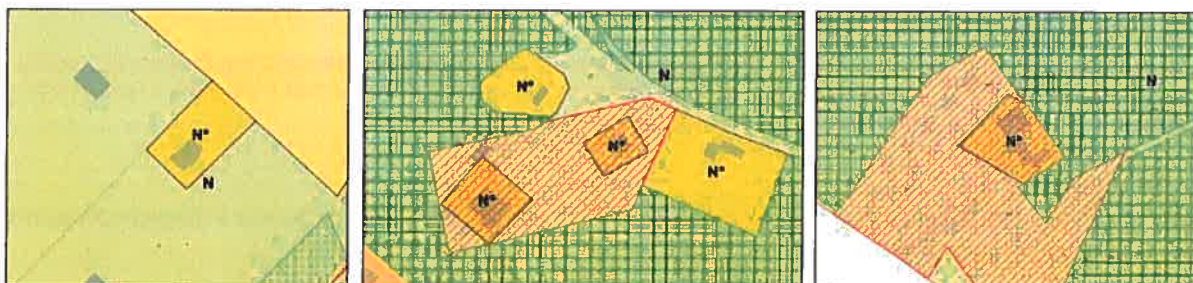
- ~~l'extension des constructions à destination d'habitation existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées, dans la limite de 20% 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois;~~
- la création d'annexes limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- la création de piscines limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

## JUSTIFICATIONS

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs N\* et Nc

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ne sont dorénavant plus autorisées. La commune n'accueille aujourd'hui pas ce type d'activité et elle n'envisage pas que l'une d'entre elle puisse s'installer au regard des nuisances induites ;
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont plus autorisées. Cette dérogation accordée aux installations publiques n'est pas souhaitée par la commune qui souhaite préserver le caractère naturel de la zone N et qui dispose de la zone Ue dédiée au développement des équipements communaux ;
- Une hauteur de 3 mètres est précisée pour les abris à chevaux et à animaux par cohérence paysagère ;
- Les abris de jardins et les piscines sont dorénavant autorisés sous conditions et notamment d'être à proximité de la construction principale. Il s'agit de compléter le zonage N\* parfois très restreint autour de l'habitation principale (extraits du zonage ci-après). Sur certaines parcelles, la délimitation du N\* a été réalisée quasiment au droit du bâtiment empêchant un possible développement (toujours modéré) sur des terrains pourtant, de superficie importante. En conditionnant l'emprise à 20m<sup>2</sup> avec une distance de 30m par

rapport à la construction principale, l'impact de cette évolution sera tout à fait mesuré. Sans remettre en cause les principes d'un urbanisme vertueux, cette évolution semble par ailleurs compatible à une jurisprudence du Conseil d'État du 15 avril 2016 traitant du sujet. Ainsi, les juges appliquent à la piscine les règles d'extension des constructions existantes : « sous réserve de dispositions contraires du document d'urbanisme applicable, une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural ».



### QUELQUES EXEMPLES EXTRAITS DU ZONAGE IMPACTES PAR CETTE ÉVOLUTION

- Les exhaussements et affouillements de toutes sortes et permanents sont dorénavant interdits ;

#### Dans le secteur N\*

- Les extensions autorisées ne concerne dorénavant que celles des constructions à destination d'habitat et leur surface a été augmentée de 20% à 30% de la surface existante afin d'offrir davantage de droit à construire sur ces secteurs où les jardins sont importants et qui bien qu'en zone naturelle, constituent des espaces déjà anthropisés.
- Les piscines qui été ici déjà autorisées puisque considérées comme une extension sont dorénavant limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol tout comme en zone N.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ARTICLE A3 et N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1- Accès**

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

##### **EN ZONE A**

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de **3 mètres-5 mètres** de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **EN ZONE N**

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de **3 mètres-3.5 mètres** de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

**Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.**

### **JUSTIFICATIONS**

- La 1<sup>ère</sup> évolution en zone A induit une largeur de 5 m des futures voiries créées afin de garantir l'accès aux engins agricoles, la défense incendie des futures constructions et facilité leur accessibilité. En Zone N, la largeur des futures voiries créées passe à 3.5 m afin de garantir la défense incendie des futures constructions et de manière plus générale, facilité leur accessibilité (harmonisation avec les zones urbaines).

- La 2<sup>nd</sup> évolution en zone A et N est portée par des ambitions de sécurité routière et de mise en cohérence avec les conditions imposées par le conseil départemental, notamment pour les accès le long des routes départementales traversant la zone.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **ARTICLES A5 et N5 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

[...]

#### **4 – Collecte des déchets ménagers.**

Les locaux et/ou emplacements destinés au stockage des bacs de ramassage des déchets doivent être intégrés à la parcelle. Si intégrés (ou enclavés) à la clôture, l'intégration paysagère devra être soignée et permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

### **JUSTIFICATIONS**

Des précisions sur les locaux poubelles ont été ajoutées afin de garantir leur intégration paysagère pour les futures constructions et aménagements.

## **ARTICLE 5 (ANCIEN) – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **ARTICLE A5 et N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

### **JUSTIFICATIONS**

Dans l'ensemble du règlement écrit, suppression des règles sur la superficie minimale des terrains constructibles et du coefficient d'occupation des sols pour répondre à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées ~~soit à l'alignement, soit~~ à une distance de l'alignement d'un minimum de ~~5 mètres~~ 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux~~ doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de ~~1 mètre~~ 5 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.  
Les ~~constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et~~ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions autorisées peuvent être implantées à la même distance de l'alignement que la construction existante concernée.

#### **Constructions à destination d'habitation :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les aires de jeux et installations sportives, doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **JUSTIFICATIONS**

Les dispositions générales en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques évoluent afin d'imposer un retrait de 10 mètres minimum. En termes de paysage et de sécurité routière, il est préférable qu'un recul plus important soit ici prescrit. Cette disposition est justifiée par le fait qu'elle concernera presque exclusivement des bâtiments agricoles. En effet, les dispositions sur les bâtiments à destination d'habitation sont dorénavant précisées (dans l'ensemble des articles) et reprennent celles de la zone UB. Il en va de même pour les constructions nécessaires aux services publics ainsi que pour les ouvrages techniques où les dispositions sont uniformisées dans l'ensemble du règlement.

## **ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux~~ doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

### **En secteur N\* :**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public et/ou des voies et emprises publiques existantes à compter de l'approbation du PLU.

Les extensions autorisées peuvent être implantées à la même distance de l'alignement que la construction existante concernée.

Les aires de jeux et installations sportives, doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement

## **JUSTIFICATIONS**

Les dispositions pour les ouvrages techniques et pour les réseaux sont supprimées afin de ne pas contraindre ces installations nécessaires dans l'intérêt collectif (adduction d'eau potable, réseau électrique, etc.). En N\*, l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est dorénavant réglementée afin de cadrer leur évolution au sein de ces secteurs isolés et par souci d'harmonisation du règlement (même disposition qu'en zone UB).

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'un minimum de ~~3 mètres~~ 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

#### **Constructions à destination d'habitation :**

Les constructions à destination d'habitation **peuvent** être implantées en contiguïté d'une limite séparative. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives

Les bassins des piscines et les spas doivent être implantés en retrait d'un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

## **JUSTIFICATIONS**

Les dispositions générales en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives évoluent afin d'imposer un retrait de 5 mètres minimum. En termes de paysage, de compatibilité et de co-visibilité avec les parcelles voisines, il est préférable qu'un recul plus important soit ici prescrit. Cette disposition est justifiée par le fait qu'elle concernera presque exclusivement des bâtiments agricoles. En effet, les dispositions sur les bâtiments à destination d'habitation sont dorénavant précisées (dans l'ensemble des articles) et reprennent celles de la zone UB. Il en va de même pour les constructions nécessaires aux services publics ainsi que pour les ouvrages techniques où les dispositions sont uniformisées dans l'ensemble du règlement.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 mètres.

Les ~~constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et~~ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

**En secteur N\* :**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes légères de type abri jardin doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les bassins des piscines ~~et les spas~~ doivent être implantés en retrait d'un minimum de ~~1 mètre~~ 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives

## JUSTIFICATIONS

Les dispositions pour les ouvrages techniques et pour les réseaux sont supprimées afin de ne pas contraindre ces installations nécessaires dans l'intérêt collectif (adduction d'eau potable, réseau électrique, etc.).

En N\*, les dispositions sur les bâtiments à destination d'habitation ainsi que sur leurs annexes et extensions sont dorénavant précisées (dans l'ensemble des articles) et reprennent celles de la zone UB.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~Article non-réglé~~

**Constructions à destination d'habitation :**

La distance entre deux constructions principales situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

## JUSTIFICATIONS

Harmonisation des règles pour les constructions à destination d'habitat avec la zone UB.

## **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Article non-réglé~~

**Constructions à destination d'habitation :**

A la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :

L'extension autorisée des installations et des constructions existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées ne doit pas dépasser la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire. Les annexes autorisées ne doivent dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol globale des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation ne pourra excéder 250m<sup>2</sup> de surface par unité foncière.

## JUSTIFICATIONS

Harmonisation des règles pour les constructions à destination d'habitat avec la zone UB. Cette évolution vise également à renforcer les contraintes et à mieux cadrer le développement des constructions à destination d'habitat.

### **ARTICLE N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur N\* :**

A la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :

L'extension ~~et les annexes~~ autorisée des installations et des constructions existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées ne doit pas dépasser la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire. Les annexes autorisées ne doivent dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol globale des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation ne pourra excéder

250m<sup>2</sup> de surface par unité foncière

## JUSTIFICATIONS

Harmonisation des règles pour les constructions à destination d'habitat avec la zone UB. Cette évolution vise également à renforcer les contraintes et à mieux cadrer le développement des constructions à destination d'habitat.

## **ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE A9- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit au faîtage.**

**Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.**

~~La hauteur des constructions principales de leurs annexes et de leurs extensions est limitée à 8 mètres. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.~~

#### **Constructions à sous destination d'exploitation agricole :**

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole tels que les hangars et silos, de leurs annexes et leurs extensions est limitée à 12 mètres au faîtage.

~~Cette règle ne concerne pas les hangars et les silos.~~

#### **Constructions à destination d'habitation :**

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de leurs extensions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère pour les toits plats/toit terrasses. Il sera exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation de la hauteur de la construction en fonction des gabarits existants sur les parcelles voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

## JUSTIFICATIONS

La hauteur des constructions à sous destination d'exploitation agricole est rehaussée en passant de 8 mètres à 12 mètres afin d'intégrer l'ensemble des possibilités en matière de constructions agricoles.

Harmonisation des règles pour les constructions à destination d'habitat avec la zone UB.

Il faut noter que la hauteur des abris à chevaux et animaux est précisée dans l'article A2 et ne pourra pas dépasser 3 mètres.

### **ARTICLE N9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.**

#### **Dispositions générales :**

~~La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit :~~

- ~~• 2 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les abris de jardins ;~~
- ~~• 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les abris pour animaux et pour chevaux.~~

#### **En secteur N\*:**

~~La hauteur des extensions et des annexes autorisées est limitée à la hauteur des constructions existantes.~~

~~La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.~~

~~Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.~~

## JUSTIFICATIONS

En zone N où sont autorisés les abris de jardins ou les abris pour animaux, les hauteurs ont été abaissées par cohérence et précisées par typologie de constructions.

En zone N\* la hauteur des annexes est dorénavant précisée à 3,5 par harmonisation avec la zone UB. Cette précision permet également d'éviter des annexes de même hauteur que la construction

principale qui manqueraient des cohérence dans le paysage rural.

## **ARTICLE 10 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales :**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit.

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*). En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Pour les constructions à destination d'habitation, l'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits. Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2-Les volumes, façades et toitures : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Les parties maçonnées devront être crépies.

### **2-1. Pour les constructions à sous destination d'exploitation agricole :**

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés ; exemples : vert pour les fonds de vallée ou en abord des espaces forestiers, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour les toitures.

### **2-2. Pour les constructions à destination d'habitation :**

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- ☐ La couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes. Les couleurs des façades seront choisies comme indiquées au guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.
- ☐ les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

### Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

### Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

La pente des toitures des abris de jardin n'est pas réglementée.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume ; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

### **3 - Les clôtures**

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres par rapport à la rue. En limite séparative, la hauteur préconisée des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- Soit d'un mur plein couronné d'un chaperon maçonné ou couvert en tuiles (petites tuiles plates de préférence)
- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elle sera composée d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du guide Éco-jardin, joint en annexe au présent règlement.

**4 - Les abris pour chevaux** devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

### **5 - Les abris de jardin**

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...)

### **6 - Les éléments techniques**

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- ☒ les antennes paraboliques,
- ☒ les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- ☒ les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

### **7- Les éléments bâtis remarquables :**

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur



valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Pour les toitures, En cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée.
- Pour les murs de clôture, ils doivent être conservés. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. En cas d'altération profonde voire totale, les murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

## JUSTIFICATIONS

Les règles sont ici principalement étayées pour les constructions à destination d'habitation. En effet, seules des recommandations sur les clôtures ont été ajoutées sur l'ensemble de la zone A afin de rechercher une harmonie et une qualité paysagère. Aucune contrainte paysagère n'a été demandée pour les bâtiments agricoles afin de ne pas compromettre l'activité et les justifications concernant les bâtiments à destination d'habitation sont identiques à celles de la zone UB.

### ARTICLE N10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Dispositions générales :

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1- L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2- Les volumes et les façades : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit.

~~Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.~~

#### 3- les clôtures :

Les clôtures doivent être simples, à dominante végétale, et les plus respectueuses possible de l'environnement où elles se trouvent.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

4- Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

#### 5- Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- ② les antennes paraboliques,
- ② les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production

- ☐ d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- ☐ les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

## JUSTIFICATIONS

Les dispositions générales de l'article N10 s'appliquent aux zones N et N\* ont principalement évolué par cohérence de forme. La dérogation pour les planchers bas reprend les règles des zones urbaines et permettra une meilleure adaptabilité au terrain, la suppression de la règle sur les abris pour chevaux permet d'éviter les redites, le décalage des clôtures d'1,50 mètres par rapport aux rives à pour but de préserver ces dernières et enfin, les précisions sur les éléments technique visent à leur bonne intégration sur l'ensemble de la zone.

### En secteur N° :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

#### 1 – les façades

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

- La couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes. Les couleurs des façades seront choisies comme indiquées au guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.
- Les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

#### 2 - Les percements

- sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.
- En limite séparative : la création de nouvelles ouvertures en limites séparatives est interdite.

#### 3 - Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

~~Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).~~

#### 4 - Les toitures et les couvertures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

La pente des toitures des abris de jardin n'est pas réglementée.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte ~~rouge nuancé à brun rouge~~ ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encadrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

#### 5 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### 6 - Les murs :

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation

#### 7 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées et respecteront les préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

#### 8 - Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...)

#### 9 - Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres par rapport à la rue. En limite séparative, la hauteur préconisée des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

~~Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 mètres avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.~~

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- Soit d'un mur plein couronné d'un chaperon maçonné ou couvert en tuiles (petites tuiles plates de préférence)
- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elle sera composée d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du guide Éco-jardin, joint en annexe au présent règlement.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

~~Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.~~

~~En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 mètres avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.~~

Les clôtures avec des plaques et poteaux en béton apparent sont interdites.

#### 8 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- ☒ les antennes paraboliques,
- ☒ les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- ☒ les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique d'un

bardage à claire voie ou d'une haie, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

#### **Les éléments bâtis remarquables :**

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Pour les toitures, En cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée.
- Pour les murs de clôture repérés au plan, ils doivent être conservés. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. En cas d'altération profonde voire totale, les murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

## **JUSTIFICATIONS**

Les dispositions sur l'aspect des constructions en zone N\* concernent les habitations existantes. Comme sur l'ensemble du règlement écrit, elles ont été étayées de manières importantes afin d'affirmer la recherche de qualité et d'harmonie sur les constructions existantes comme futures (annexes/extensions). Par souci de cohérence, ces dispositions sont les mêmes que celles de la zone UB. Les justifications en sont également identiques.

## **ARTICLE 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **ARTICLE A11 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, sera réalisé de préférence en matériaux perméables. Il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera réalisé à la parcelle, 2 places de stationnement par logement

Pour les commerces : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec cependant un minimum de 2 places.

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : il sera réalisé à la parcelle 1 place par chambre ou 1 place par table

## **JUSTIFICATIONS**

L'objectif ici est de réglementer le stationnement sur les destinations autorisées de la zone par cohérence avec l'ensemble du territoire et sans compromettre l'activité agricole.

### **ARTICLE N11 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, sur l'unité foncière de l'opération : Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériau perméable.

#### **Dispositions générales:**

~~Pour les constructions à usage d'habitation existant :~~

~~Pour une construction inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place minimum. Pour une construction de 61 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, deux places minimum.~~

~~En secteur N\* :~~

~~Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : 1 place par chambre ou 1 place par table.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, sera réalisé à la parcelle, 2 places de stationnement par logement

Le long des routes départementales, le recul du portail d'accès à la parcelle devra être supérieur ou égal à 5 m

## JUSTIFICATIONS

La règle de stationnement pour les hébergements hôteliers et les restaurants n'est pas maintenue car il s'agit de sous destinations inexistantes sur le territoire et interdites de surcroît en zone N. La règle de stationnement pour les construction à destination d'habitation est maintenue afin d'anticiper d'éventuelles régularisations lors des demandes d'autorisations d'urbanisme.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **ARTICLE A12 et N12- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysager existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus, détruits, modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire « guide éco-jardin », établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

### **Seulement à l'article N12**

#### En secteur N\* :

50% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

## JUSTIFICATIONS

Contrairement aux zones urbaines, il n'est pas demandé en zone A ou N le maintien d'une surface minimale de pleine terre. Cette mention est cependant proposée en N\* où l'habitat est dominant. 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espace libre. Par cohérence, il s'agit de la même règle qu'en zone UB puisque sur ces secteurs, les terrains sont d'emprises importantes et peuvent aisément être préservé sur la moitié de la surface.

En effet, les possibilités d'évolution des constructions sur ces secteurs sont d'ores et déjà très contraintes. Il n'est pas non plus souhaitable d'imposer de nouvelles dispositions trop contraignantes pour les activités agricoles existantes. Des ajouts sont cependant proposés par harmonisation avec l'ensemble des zones du règlement écrit afin d'assurer la préservation du patrimoine végétal lors des demandes d'autorisation. Enfin et comme en zones urbaines, des propositions d'essences basées sur les préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont maintenant évoquées afin d'orienter les futures plantations vers des essences locales et adaptées.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES A14 et N14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

## JUSTIFICATIONS

Dans l'ensemble du règlement écrit, suppression des règles sur la superficie minimale des terrains constructibles et du coefficient d'occupation des sols pour répondre à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **ARTICLE A 13 et N 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie... La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires »,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **JUSTIFICATIONS**

Améliorer la prise en compte des caractéristiques qualitatives, traditionnelles et paysagères de la commune par l'intégration des préconisations du Guide du CAUE 78.

## **LEXIQUE**

### **JUSTIFICATIONS**

Les définitions suivantes ont été ajoutées au lexique afin d'écartier tout risque d'interprétation lors de l'instruction des dossiers :

#### **Abri de piscine :**

Les abris de piscine mesurant moins de 1,80 m de haut sont sujet à une déclaration préalable (Article R421-9 Code de l'Urbanisme). S'il s'agit d'un abri mesurant plus de 1,80 m de haut, il sera assimilé à une construction, il fera l'objet d'une demande de permis de construire

#### **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces ouverts au public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

#### **Habitations Légères de Loisirs (HLL) :**

L'article R111-37 du code de l'urbanisme précise que sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

#### **Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

#### **Résidences démontables :**

L'article R. 111-46-1 du code de l'urbanisme précise que sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

**Unité foncière :**

~~Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.~~

**Terrain / Unité foncière :**

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

# 2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

## IV - LES ÉVOLUTION DES ANNEXES



## **AJOUTS / ÉVOLUTIONS DES ANNEXES**

La modification de droit commun permettra également d'intégrer les annexes suivantes :

- Délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2020 soumettant les divisions foncières non soumises à permis d'aménager sur les zones urbaines (Ua et Ub), agricoles (A) et naturelles (N et N\*) à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme ;

## **JUSTIFICATIONS**

Évolution de forme.



# 3 / Compatibilité de la révision avec les do- cuments supra-communaux

La compatibilité du PLU figure au rapport de présentation du PLU approuvé le 6 février 2014.

Figurent ci-dessous, pour les documents supra communaux avec lesquels le PLU est hiérarchiquement subordonné, les évolutions du PLU objet de la présente modification pouvant avoir des conséquences.

## **COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT 2014/2020 DU SUD YVELINES**

### **Les orientations du SCoT**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le SCoT du Sud Yvelines (2014/2020) a été approuvé le 8 décembre 2014. Il intègre les grands principes fixés par le SDRIF lui-même approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013. Le SDRIF-e «objectif 2040» est actuellement en cours d'élaboration, est prévue sur l'année 2023, la 1<sup>re</sup> version soumise au vote des élus régionaux puis enquête publique.

Il faut noter que le SCoT du Sud Yvelines a fait l'objet lors du conseil communautaire du 16 novembre 2020 de la validation de son bilan et d'une prescription de révision. En tout état de cause, le SCoT 2014/2020 reste le document opposable jusqu'à l'approbation de son successeur, le SCoT de Rambouillet Territoires.

Le PLHi de Rambouillet Territoires a été prescrit par délibération en conseil communautaire du 26 septembre 2017. Il est actuellement en cours d'élaboration.

Mittainville fait partie des communes dites rurales. Il s'agit des 30 communes autres que le pôle central de Rambouillet, les 4 pôles d'appui (Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines) et la commune de Gazeran, dotée d'une gare.

## **DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

### **Les orientations du SCoT**

Le développement de l'urbanisation des communes rurales doit être modéré et s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants.

Les prévisions et décisions d'urbanisme des communes rurales doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins liés à l'évolution des cellules familiales (séparation des couples, départ des jeunes, maintien des plus anciens dans des logements adaptés...) et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale, en particulier le commerce de proximité et l'artisanat ;
- maintenir et assurer une qualité de services et d'équipements, à une échelle communale ou intercommunale en fonction des domaines et des possibilités de mutualisation dans un souci d'efficacité ;
- respecter l'échelle et la morphologie des paysages bâtis existants ;
- aménager l'espace de façon à développer les déplacements de proximité par modes actifs, en particulier entre quartiers, vers les centres bourgs et les équipements d'intérêt collectif.

### **IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU**

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

## **POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT**

### **Les orientations du SCoT**

Les communes doivent porter une attention particulière aux équipements de proximité afin de faciliter et rendre plus agréable leur accès pour les piétons et vélos depuis les secteurs d'habitat. Les nouvelles implantations doivent se faire prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et par des itinéraires attractifs pour les modes actifs de déplacement (privilégier les quartiers de gare, par exemple).

Réfléchir à l'échelle des Communautés de communes sur les besoins en termes d'équipements pour la petite enfance afin de faire face à l'évolution des besoins (adaptation des horaires, amélioration des structures, assistance maternelle à domicile, crèche d'entreprise,...).

## IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

## LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DOUX

### Les orientations du SCoT

Mettre en réseau les chemins de randonnées pédestres, cyclables et équestres existants, en cohérence avec les réseaux des territoires voisins, du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le réseau de transport en commun (et notamment les gares) et les possibilités de stationnement automobile afin de développer l'usage des modes actifs (la marche et le vélo)...

## IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

## PRODUCTION DE LOGEMENTS

### Les orientations du SCoT

Accompagner le développement des communes rurales de façon encadrée afin de ne pas générer une dispersion trop importante des besoins en transports collectifs, en équipements et en services.

Respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain en favorisant la production de logements par renouvellement urbain, avec la densité renforcée des extensions urbaines et de façon à renforcer la corrélation entre l'urbanisation et les dessertes en transport en commun et les cheminements de qualité pour les modes actifs.

## IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

## LES ÉQUILIBRES ENTRE ESPACES RURAUX ET URBAINS

### Les orientations du SCoT

La mise en œuvre des principes de renouvellement et de densification pour les communes appartenant au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse doit se reporter aux prescriptions du plan et de la charte du PNR : la distinction y est faite de façon fine entre les secteurs urbains propices à la densification et ceux où elle n'est pas permise.

L'extension de l'urbanisation doit se tisser en continuité avec les espaces urbanisés existants bénéficiant de réseaux, tout en recherchant un développement en épaisseur (et non pas une urbanisation linéaire le long des voies), sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, une coupure d'urbanisation ou la lisière d'un massif boisé.

## IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Le DOO rappelle que « Le développement urbain de chaque commune ne pourra en aucun cas dépasser les possibilités maximales offertes dans le SDRIF du 27 décembre 2013 soit 5% de l'espace urbanisé de chaque commune ».

La modification ne change pas les limites des zones urbanisées et à urbaniser.

Aucune des modifications apportées ne porte donc atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

## TRANSPORT

### Les orientations du SCoT

- Autour des pôles d'échanges, l'urbanisation doit atteindre un niveau de densité suffisant pour

permettre à la desserte en transports en commun d'être performante, voire développée. Ces lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre de logements que d'emplois, permettront de développer la mobilité par modes actifs et par transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir.

- Agir en faveur du développement du covoiturage en aménageant des parkings multimodaux (voitures/piétons/vélos/TC) dans les lieux de centralité (centre-ville, zones d'activités, zones commerciales,...) ou à proximité des principaux nœuds routiers (comme ceux d'Ablis et Longvilliers à ce jour).

#### IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

## MILIEUX NATURELS / CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE / PAYSAGE

- Les continuités écologiques repérées sur le document graphique du DOO doivent être maintenues ou restaurées et à ce titre leur urbanisation n'est pas autorisée. Elles constituent une des composantes du réseau écologique, à l'échelle régionale, formée des zones réservoirs, des zones tampons et des connexions biologiques. Ces continuités écologiques font également office de « coupures d'urbanisation » à préserver entre les noyaux urbains, notamment le long des principaux axes (routes nationales et départementales).
- Inscrire si possible de nouveaux espaces verts dans le tissu urbain existant et dans les opérations d'extension de l'urbanisation. Ces espaces verts doivent participer à la structuration des opérations (espaces verts appréhendés dans leur fonction de qualité de vie et de lien social) et non pas être traités comme des résidus d'une opération d'aménagement (dispersés sur les espaces difficilement constructibles...).
- L'identité urbaine ou rurale de chaque site doit être respectée en veillant à ce que les aménagements et les constructions de renouvellement urbain s'appuient sur les richesses paysagères et patrimoniales locales (à titre d'exemple : respect de l'implantation traditionnelle, continuité du bâti, alignement des façades sur rue, volumétries en harmonie avec les constructions existantes).

#### IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

La modification du PLU ne viendra pas entraver les continuités écologiques repérées sur le territoire communal. Au contraire la modification permet :

- de renforcer la préservation des cœurs d'îlot et des fonds de jardins grâce à l'augmentation des emprises de pleine terre en zones urbaines et dans le secteur N\* ;
- de passer de la zone UA à N, une parcelle dont la typologie du sol boisé et humide concourt à ce que cette dernière participe au fonctionnement de la trame verte et bleue du territoire ;
- de passer de la zone UB à N, une parcelle dont la typologie du sol humide et en herbage et la localisation en cœur de bourg participe à l'écrin paysager et environnemental du bourg.

Par la présente modification, la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines est renforcée.

4 / Incidences de la  
révision sur  
l'environnement

AUTO-EVALUATION

## IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente partie reprend l'ensemble des évolutions apportées au PLU et identifie les potentiels impacts sur l'environnement.

### LES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE

#### Les évolutions de zone à urbaniser à zone urbaine

- Passage du secteur de l'OAP Vacheresse de 1AU à Ub

En passant d'une zone à urbaniser à une zone urbaine, l'objectif est de mettre en cohérence le zonage à la réalité de terrain. Le secteur concerné a aujourd'hui été divisé, vendu et loti en totalité. La zone 1AU n'a plus lieu d'être. Les règles de la zone Ub s'appliqueront dorénavant sur ce secteur. L'incidence sur l'environnement sera nulle.

#### Les évolutions de zone urbaine à zone naturelle

- Passage de UA à N les parcelles OD 87 et 88 (**1 200 m<sup>2</sup>**), localisées en extension.

En passant d'une zone urbaine (U) à une zone naturelle (N), l'évolution du zonage a une incidence positive sur l'environnement. L'artificialisation des sols est ainsi réduite et permettra de conserver un boisement identifié comme ZNIEFF de type II « BOISEMENTS ET ZONES HUMIDES DE MITTAINVILLE » participant à la trame verte arborée du territoire ainsi qu'à la trame bleue des milieux humides. Le passage en zone N permet d'affirmer le caractère naturel de ce secteur dont l'aménagement était de fait, difficile (chemin des Crécelles non carrossable à ce jour et secteur non desservi par l'assainissement collectif).

- Passage de UB à N de la parcelle OF 91 (**3 800 m<sup>2</sup>**), localisées en extension.

En passant d'une zone urbaine (U) à une zone naturelle (N), l'évolution du zonage a une incidence positive sur l'environnement. L'artificialisation des sols est ainsi réduite et permettra de conserver un milieu herbacé et potentiellement humide identifié comme ZNIEFF de type II « BOISEMENTS ET ZONES HUMIDES DE MITTAINVILLE » participant à la trame verte herbacée du SRCE. Le passage en zone N permet d'affirmer le caractère naturel de ce secteur dont l'aménagement constituait une extension du tissu bâti existant aux impacts environnementaux et paysagers conséquents.

#### Les évolutions de zone naturelle à zone naturelle\*

- Passage de N à N\* de deux constructions situées Chemin de la Berthière (**1 800 m<sup>2</sup>**).

Il apparaît que quelques constructions ont été très vraisemblablement oubliées lors de l'élaboration du PLU, bien qu'existantes en 2014, elles n'apparaissent pas sur le cadastre à l'époque. Elles sont aujourd'hui classées en zone N ne permettant aucune possibilité d'évolution. L'intérêt du passage en sous secteur N\* est d'offrir du droit à construire sur des bâtiments isolés de manière modérée et dont la construction est bien antérieure à l'approbation du PLU en 2014. Cette évolution est réalisée par souci d'équité et de cohérence avec les constructions déjà classées en sous-secteur N\*. Le passage de la zone naturelle au sous-secteur N\* aura un impact que modérément négatif sur l'environnement puisqu'il permettra de façon très mesurée à artificialiser un sol aujourd'hui naturel.

#### Les évolutions des emplacements réservés

- Suppression de plusieurs emplacements réservés :
  1. « chemin piéton Les Pâtis » ;
  2. « aménagement du trottoir et de stationnement rue de Vacheresse, Les Pâtis » ;
  3. « aménagement du carrefour entre la rue du Pavé et la RD71, Les Pâtis ».
- Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière sur la parcelle ZE 10 (**2 000 m<sup>2</sup>**)

La suppression des 3 emplacements réservés est justifiée par leur acquisition de la part de la commune voire par leur aménagement. La suppression de ces emplacements n'aura aucune incidence sur l'environnement.



La gestion des cimetières s'impose aux communes. Le cimetière de Mittainville dispose toujours de concessions disponibles . Cependant, par souci d'anticipation, la commune souhaite créer un emplacement réservé d'environ 2 000m<sup>2</sup>, pour l'extension du cimetière. Il induira sans nul doute une consommation d'espace agricole. Mais, permettra de répondre à l'article suivant « Les terrains consacrés à l'inhumation des morts doivent être cinq fois plus étendus que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé de défunts qui peuvent y être enterrés chaque année» (article L.2223-2) ».

### Repérage des toits en chaume au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Une trame de protection L.151-19 spécifiquement dédiée aux toits en chaume est créée. Assortie avec une nouvelle disposition réglementaire « Pour les toitures, en cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée ».

L'intégration d'une trame de protection pour les toits de chaume et sa réglementation associée permettra de préserver une certaine qualité paysagère et conserver l'identité champêtre et rurale du territoire. Ce repérage répond à l'objectif de «garantir la qualité environnementale et patrimoniale» porté par le PADD, l'incidence sur l'environnement sera positive.

MESURES PRÉVUES E : Évitement, R : Réduction, C : Compensation	
E/R/C	Descriptif des mesures
E	1 200 m <sup>2</sup> de zone UA (parcelle OD 87 et 88 ) seront reclassés en zone Naturelle, évitant ainsi une consommation d'espace en extension.  3 800 m <sup>2</sup> de zone UB (parcelle OF 91 ) seront reclassés en zone Naturelle, évitant ainsi une consommation d'espace en extension.
R	Aucune
C	Aucune

### LES ÉVOLUTIONS DES OAP

Suppression d'une OAP sectorielle  
«Vacheresse (Les Pâtis)»

#### IMPACT NUL

L'OAP avait pour objectif d'orienter le futur aménagement dans le but de créer un secteur intégré et répondant aux souhaits des élus en termes d'implantation, de gabarit, d'aspect, d'accessibilité, etc. L'OAP Vacheresse a aujourd'hui été divisé, vendu et loti en totalité.

La suppression de l'OAP n'aura ni d'impact positif ni d'impact négatif sur l'environnement.

## LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent chapitre reprend et étaye les évolutions du règlement écrit pouvant avoir un impact positif ou négatif sur l'environnement :

◦ De mettre à jour le document par rapport aux nouvelles dispositions réglementaires :

La mise à jour du règlement écrit par rapport aux nouvelles dispositions réglementaires a un **impact positif** sur l'environnement puisqu'elle permet entre autre, d'instaurer des règles de préservation des milieux humides appuyées par une étude hydro-morphologique.

◦ D'étayer les destinations interdites ou autorisées sous condition en fonction des différentes zones :

La mise à jour des règles d'occupation et d'utilisation du sol a un **impact positif sur l'environnement** puisque sont dorénavant explicitement interdites les installations polluantes en zones urbaines telles que les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

En zone A les annexes et extensions des constructions existantes sont dorénavant autorisées de manière modérée. Cette évolution **constitue un impact modérée sur l'environnement**.

En zone N\* les piscines sont dorénavant limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette évolution constitue un **impact positif pour l'environnement**.

◦ De réétudier les règles d'occupation et d'utilisation des sols, d'implantation ou encore de hauteur du bâti afin de correspondre davantage à l'environnement bâti existant, de gérer les vues ou encore d'autoriser les toitures terrasses :

La mise à jour des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ua et Ub a un **impact positif sur l'environnement**. En effet, en permettant l'implantation sur une ou plusieurs limites, l'évolution contribue à l'effort de densification du tissu bâti en zones urbaines.

La mise à jour des règles d'emprise au sol en zone Ub à un **impact positif sur l'environnement**. l'emprise au sol passe de 40% à 30% afin de limiter une imperméabilisation trop importante tout en maintenant des possibilités de densification cohérente avec le tissu d'habitat récent.

◦ D'étoffer les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions et des aménagements :

La mise à jour des règles d'aspect extérieur des construction n'a **aucun impact sur l'environnement**. Elle permet en revanche de créer une harmonie des constructions sur le territoire et impulse une dynamique positive en termes de qualité paysagère.

Concernant les clôtures, il est dorénavant demandé que Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive. Cette évolution à un **impact positif sur l'environnement** puisqu'elle permet de préserver ces milieux particulièrement remarquable sur le plan écologique.

◦ De préciser les règles de stationnement selon les zones afin de limiter la surabondance de stationnement sur la voie publique sans compromettre la réalisation de futurs aménagements :

Les évolutions concernant les règles de stationnement sont minimales, cependant il est dorénavant conseillé de réaliser les places de stationnement des véhicules motorisés en matériaux perméables. Bien qu'ayant une faible valeur réglementaire, cette évolution a un **impact positif sur l'environnement**.

◦ De préciser les obligations en matière d'espace libre et de plantations :

Les règles de maintien d'emprise en pleine terre sont précisées et auront un **impact positif sur l'environnement**.

En zone Ua, l'objectif ici est d'assurer la préservation du patrimoine végétal lors des demandes d'autorisation et de garantir le maintien d'espace de pleine terre en complément des règles d'emprise au sol et par harmonisation générale du règlement écrit.

En zone Ub, la surface en pleine terre passe de 30% à 50% (pour rappel, l'emprise au sol passe de 40% à 30%). Il s'agit de garantir le maintien d'espace de pleine terre sur les emprises privées tout permettant une densification raisonnée.

En secteur N\*, 50% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute

construction et d'aire imperméabilisée.

° De préciser les règles en matière de performance énergétiques et environnementales

La mise à jour des règles sur les performances énergétiques traite de la forme et n'a **aucun impact sur l'environnement.**

