

Ville de Gometz-le-Châtel



2. Rapport de présentation

Modification simplifiée n°1

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

Révision allégée et Modification du PLU approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2018

Prise en compte des remarques du contrôle de légalité du Préfet par délibération du Conseil municipal du 18 février 2019

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 11 avril 2022





Introduction

Contexte

La présente modification simplifiée a pour objectif de conserver la présence d'un commerce de proximité en s'assurant d'une requalification qualitative du centre commercial actuel.

Le site concerné est la parcelle AC111 ou se trouve l'actuel « Intermarché ».

Pour favoriser la requalification de ce site, il est nécessaire d'ajuster à la marge le règlement du PLU en vigueur, notamment sur la hauteur maximale autorisée pour les constructions, sur l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies, sur les aspects extérieurs, sur l'emprise au sol et sur les obligations renforcées en matière de perméabilité des sols et de pleine terre.

Objet de la modification

La commune des Gometz-le-Châtel a engagé la modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. Autoriser la destination « commerces » (interdire le logement sur le secteur du site Intermarché)
2. Ajuster légèrement la règle de hauteur des constructions à destination de commerce, pour permettre la rénovation thermique et esthétique
3. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à une meilleure intégration des commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.
4. Viser la désimperméabilisation et la renaturation en renforçant la règle de perméabilité des sols

Le choix de la procédure

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

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

L'article L153-45 prévoit que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, ce qui est le cas de la présente procédure :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de constructions, pas de réduction des possibilités de construction, pas de réduction des surfaces de zones urbaines...);
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifiée

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concerné par la modification

Dispositions du PLU en vigueur

Sed tamen haec

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

Sed tamen haec

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

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

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en rouge

Les dispositions supprimées sont en rouge barré

Justifications de la modification

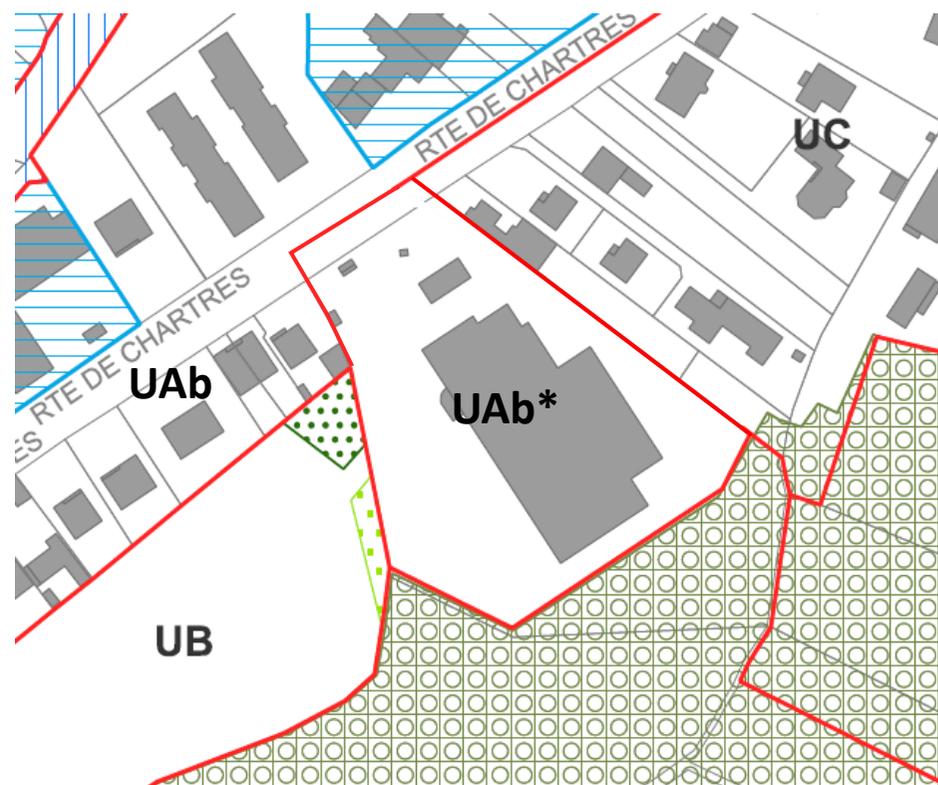
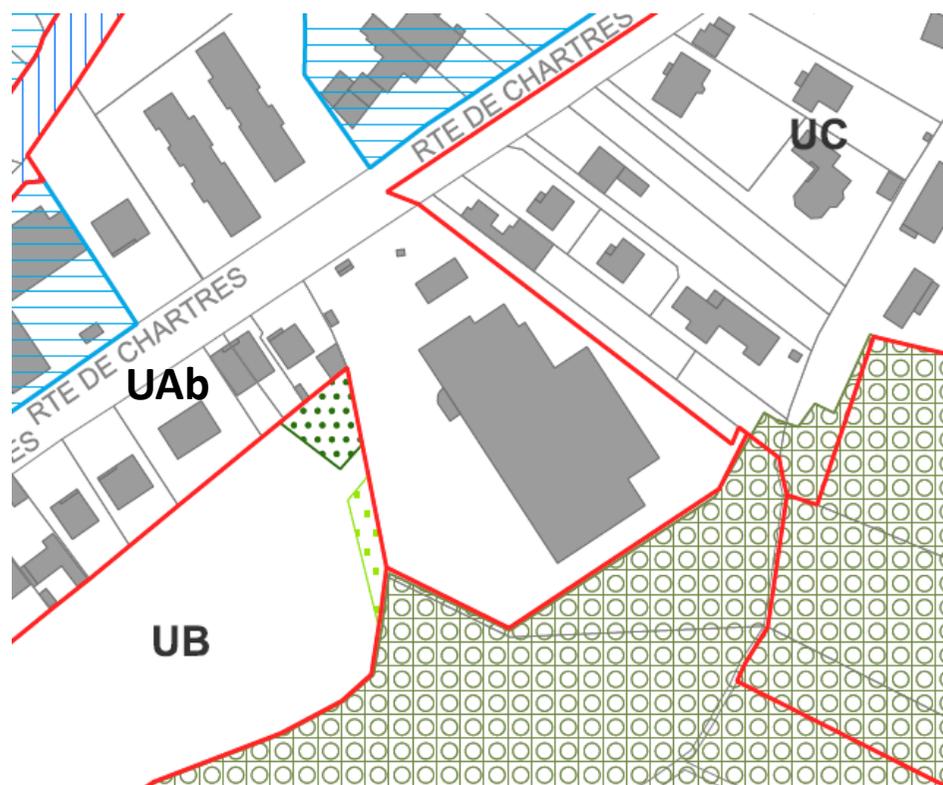
JUSTIFICATIONS

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



Evolution réglementaire du PLU

1. Création d'un sous-secteur UAb*



Justifications :

Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiment + parking goudronné). Il ne compte aucun espace de pleine terre.

La règle actuelle du règlement du PLU permet 70 % d'emprise au sol et au moins 50 % des espaces non bâtis en pleine terre.

Cela signifie que si un porteur de projet utilise les 70% de droits à construire en emprise au sol comme le règlement le permet, l'obligation est de réaliser au moins la moitié des 30 % non bâtis en pleine terre, soit 15 % seulement de la superficie de l'unité foncière. Ce taux est estimé insuffisant par rapport aux impératifs de renaturation et de désimperméabilisation du site. Il apparaît donc indispensable de modifier cette règle.

La modification du règlement du PLU permet d'imposer à tout projet une part d'espaces verts de pleine terre supérieure à la part de bâtiments construits, ainsi que des places de stationnements perméables. Ainsi, par exemple :

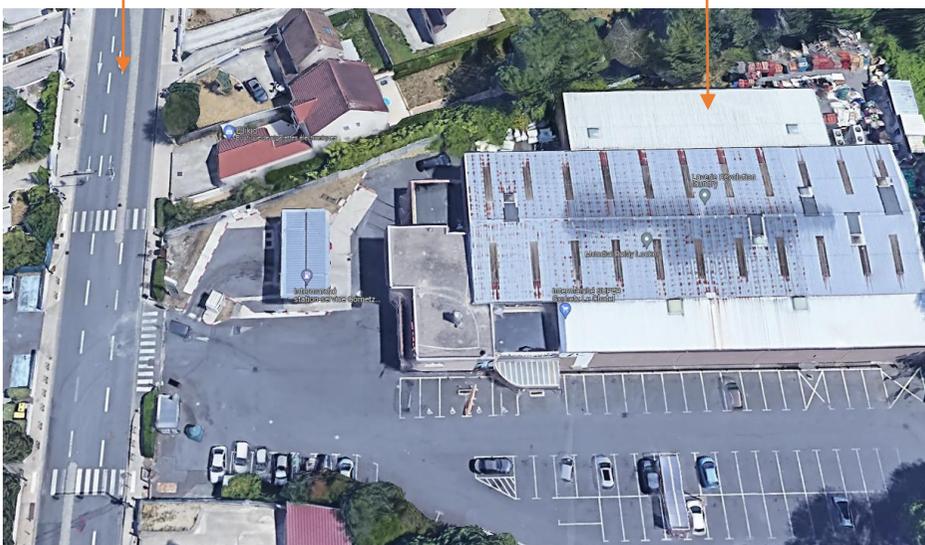
- un projet qui utilisera 30 % d'emprise au sol devra générer au moins 30 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 2 fois supérieur à la règle actuelle.
- un projet qui utilisera 45 % d'emprise au sol devra générer au moins 45 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 3 fois supérieur à la règle actuelle.

→ S'ajoute à cela l'obligation de réaliser le stationnement en perméable.

1. Création d'une zone UAb* (sous-secteur de la zone UAb)

Route de Chartres

Grande surface Intermarché



Vue aérienne oblique sur l'actuel site Intermarché



Vue depuis le parking sur le côté du bâtiment Intermarché

Justifications :

Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiments + parking goudronné). Il ne compte aucun espace de pleine terre. Il s'agit d'une exception sur l'ensemble du linéaire de la zone UAb de la Route de Chartres et ses abords.

L'image de ce secteur est à valoriser. La ville souhaite définir une nouvelle image via une adaptation réglementaire ciblée dans ce secteur permettant de :

- garantir une vocation commerciale qui répond à un besoin de commerce de proximité pour les habitants,
- interdire une densification résidentielle à proximité de la route de Chartres sur ce site,
- engager une désimperméabilisation/renaturation du site.

Le respect de ces objectifs nécessite une adaptation réglementaire par la création d'une zone UAb* sur ce site d'enjeux, afin d'adapter le règlement uniquement sur cette zone circonscrite nouvellement créée.



Vue depuis la route de Chartres sur le parking

Objectifs :

2. Interdire le logement dans la zone UAb*

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone ;
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air ;
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage... ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont interdites en zone UAc. Dans les secteurs UAa et UAb elles sont autorisées sous conditions de l'article 2 ;
- Les activités artisanales et commerciales, en dehors de celles soumises aux conditions de l'article 2.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone ;
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air ;
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage... ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont interdites en zone UAc. Dans les secteurs UAa et UAb elles sont autorisées sous conditions de l'article 2 ;
- Les activités artisanales et commerciales, en dehors de celles soumises aux conditions de l'article 2, **ainsi qu'un logement maximum lié et nécessaire au gardiennage et/ou au bon fonctionnement de l'activité présente sur la zone.**
- **Les constructions à destination de logements dans le secteur UAb***

Justifications :

La modification apportée au règlement est simple : interdire la construction à destination de logements dans la zone UAb*, sauf pour un logement maximum de type maison de gardien. La vocation commerciale doit être préservée sur ce site pour des raisons d'intérêt général : ce secteur a historiquement une vocation commerciale qui répond à des besoins de proximité pour le centre-ville et les quartiers résidentiels environnants de la ville de Gometz-le-Châtel et des communes proches notamment Bures-sur-Yvette situé juste au nord-est, dont les habitants accèdent à pied ou à vélo, limitant d'autant plus l'impact carbone des déplacements motorisés. Il s'agit d'une offre pour les besoins quotidiens.

Il n'est pas question non plus de densifier, ou d'intensifier la résidentialisation dans un secteur à proximité de la route de Chartres : voie départementale. Il s'agit donc d'un objectif de protection du site actuel et de garantie commerciale dans une logique de proximité. Cet objectif est conforme avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU qui vise à « dynamiser le commerce, l'artisanat et les services ».

Objectifs :

2. Autoriser la destination « commerces »

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les zones UAa et UAb, sont autorisés :

- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions cumulatives suivantes :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres,
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les zones UAa et Uab, **UAb***, sont autorisés :

- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions **cumulatives** suivantes :
 - ~~- Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,~~
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres,
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Justifications :

La condition relative aux nuisances sonores ou olfactives n'est pas une condition vérifiable dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme où sont vérifiés les notions de gabarit, implantation, pleine terre, accès, stationnement, etc... mais pas de son ou d'odeur, d'autant plus que cela dépend directement de la gestion d'un site, d'horaire de livraisons, etc. Afin de ne pas empêcher les évolutions nécessaires (rénovation esthétique/thermique du magasin et désimperméabilisation du parking), cette condition est supprimée.

Objectifs :

3. Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce modifiée : Règlement

UA

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

6.1 Règles générales

Dans le secteur UAa :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants peut être implantée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions implantées à l'alignement, mais en retrait de l'une des limites séparatives, seront prolongées par un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 2 mètres, implanté à l'alignement, sans percement ou avec un percement correspondant à une entrée piétonne de cour ou de jardin ou à l'accès d'un véhicule.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

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

6.1 Règles générales

Dans le secteur UAa et UAb* :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants peut être implantée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions implantées à l'alignement, mais en retrait de l'une des limites séparatives, seront prolongées par un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 2 mètres, implanté à l'alignement, sans percement ou avec un percement correspondant à une entrée piétonne de cour ou de jardin ou à l'accès d'un véhicule.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

Justifications :

Dans le PLU, les règles d'implantation dans la zone UAb correspondent à des règles d'implantation de bâti résidentiel. La vocation du site étant consacrée au commerce via cette modification simplifiée de PLU, il convient de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait, notamment pour des extensions éventuelles.

Objectifs :

4. Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles générales

7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

[...]

7.1.3 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives

- Secteur UAa :

Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture ;
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

[...]

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles générales

7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

[...]

7.1.3 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives

- Secteur UAa et UA^b* :

Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture ;
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

[...]

Objectifs :

4. Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

UA

Justifications :

Dans le PLU, les règles d'implantation dans la zone UAb correspondent à des règles d'implantation de bâti résidentiel. La vocation du site étant consacrée au commerce via cette modification simplifiée de PLU, il convient de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait, notamment pour des extensions éventuelles.

Par ailleurs, il est ajouté une règle de retrait de 4 m minimum par rapport aux espaces boisés classés (EBC) riverains classés en zone naturelle, afin de préserver une lisière inconstructible favorable à la végétation, mais aussi se prémunir face à toute forme de risques (incendie, chute de branche ou arbre...).

Objectifs :

5. Ajuster légèrement la règle d'emprise au sol des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Règles principales

Dans la zone UAa

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la zone UAb

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

[...]

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Règles principales

Dans la zone UAa

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la zone UAb et **UAb***

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

[...]

Justifications :

Dans le cadre d'une modification simplifiée de PLU, il n'est pas possible de réduire les droits à construire. L'emprise au sol maximale des constructions est donc maintenue à 70 % de l'unité foncière, comme dans la zone UAb.

Objectifs :

6. Ajuster légèrement la règle de hauteur des constructions, pour faciliter leur implantation sur le site

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 Règle principale

10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 Règle principale

10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.

Dans la zone UAb*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut

Justifications :

Dans le cadre d'une modification simplifiée de PLU, les droits à construire ne peuvent être réduits. La hauteur est ajustée à 7 m au point le plus haut afin de permettre la réhabilitation thermique et esthétique du bâti existant. La hauteur possible jusqu'à 9,50 m au faîtage (utile pour des bâtiments résidentiels qui ne seront désormais interdits dans ce secteur) n'est pas reprise afin de favoriser les vues sur le couvert végétalisé environnant depuis la route de Chartres.

Objectifs :

7. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à l'implantation de commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.

Pièce modifiée : Règlement

UA

11.1.1. Les toitures

Règle générale

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Toutefois, cette disposition ne s'impose pas pour 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²) ou en ardoise. L'emploi du zinc est autorisé sur une partie de la toiture, le caractère dominant doit rester en tuile ou ardoise.

Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées (cf. définition en annexe).

Si la construction principale n'est pas couverte de matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale est autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

11.1.1. Les toitures

Règle générale

Dans tous les sous-secteurs de la zone UA, hors zone UAB* :

Reprise de la règle générale ci-contre

Dans la zone UAb* :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Elles peuvent être:

- à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Toutefois, cette disposition ne s'impose pas pour 30 % de l'emprise au sol de la construction. Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²) ou en ardoise. L'emploi du zinc est autorisé sur une partie de la toiture, le caractère dominant doit rester en tuile ou ardoise.

- de type toitures terrasses

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Objectifs :

7. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à l'implantation de commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.

Pièce modifiée : Règlement

UA

11.1.3. Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local. Les modénatures de façade existantes doivent être conservées, préservées, restaurées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

Les anciennes devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial (Maison Hortense, ancienne Boulangerie place Hakenberger, ancienne boucherie), devront être conservées.

11.1.3. Les façades

Dans toutes les zones UA, sauf UAb*

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les modénatures de façade existantes doivent être conservées, préservées, restaurées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

Les anciennes devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial (Maison Hortense, ancienne Boulangerie place Hakenberger, ancienne boucherie), devront être conservées.

Dans la zone UAb*

Les façades visibles depuis le domaine public doivent être qualitatives et présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Il est recommandé l'usage de pierre locale de type meulière ou de bois. Les teintes et l'aspect extérieur doit prendre en compte le guide des couleurs et matériaux du bâti édité par le parc naturel régional.

Pour plus d'information, les matériaux et couleurs conformément à la Charte du PNR se trouve sur le lien suivant : https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide_couleur.pdf

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Objectifs :

7. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à l'implantation de commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.

Pièce modifiée : Règlement

UA

11.3.1.1 Sur voirie, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

En zones UAb et UAc, et en fonction de la constitution architecturale du bâti, le mur plein pourra être remplacé par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie.

11.3.1.1 Sur voirie, les clôtures doivent être composées :

Dans toutes les zones UA :

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur **maximum**, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

En zones UAb et UAc, et en fonction de la constitution architecturale du bâti, le mur plein pourra être remplacé par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie.

Justifications :

L'article relatif à l'aspect extérieur des constructions est ajusté dans sa globalité pour la zone UAb* afin de favoriser une rénovation commerciale de qualité dans ce secteur, assurer l'intégration paysagère avec les constructions environnantes, et garantir une qualité esthétique, dans le respect des préconisations architecturales notamment du plan du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse notamment.

Objectifs :

8. Renforcer la règle de perméabilité des sols (stationnement perméable)

Pièce modifiée : Règlement

UA

13.2. Obligation de planter

Au moins 50 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe).

13.2. Obligation de planter

Pour toutes les zones UA, sauf UAb* :

Au moins 50 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe).

Pour la zone UAb* :

La part d'espaces verts de pleine terre de tout projet doit être supérieure à l'emprise au sol totale cumulée des constructions.

Par ailleurs, les places de stationnement doivent être traitées en espaces perméables

Justifications :

Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiment + parking goudronné) – cf. photos ci-avant. Il ne compte aucun espace de pleine terre.

La règle actuelle du règlement du PLU permet jusqu'à 70 % d'emprise au sol pour les constructions, et au moins 50 % des espaces non bâtis en pleine terre.

Cela signifie que si un projet utilise les 70% de droits à construire en emprise au sol comme le règlement le permet, l'obligation est de réaliser au moins la moitié des 30 % non bâtis en pleine terre, soit 15 % seulement de la superficie de l'unité foncière. Ce taux est estimé insuffisant par rapport aux impératifs de renaturation et de désimperméabilisation du site. Il apparaît donc indispensable de modifier cette règle, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU, c'est-à-dire sans réduire les droits à construire (cf. justification de la règle d'emprise au sol).

La modification du règlement du PLU ainsi rédigée «La part d'espaces verts de pleine terre de tout projet doit être supérieure à l'emprise au sol totale cumulée des constructions » permet d'imposer à tout projet une part d'espaces verts de pleine terre supérieure à la part de bâtiments construits, ainsi que des places de stationnements perméables. Ainsi, par exemple :

- un projet qui utilisera 30 % d'emprise au sol devra générer au moins 30 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 2 fois supérieur à la règle actuelle.

- un projet qui utilisera 45 % d'emprise au sol devra générer au moins 45 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 3 fois supérieur à la règle actuelle.

→ S'ajoute à cela l'obligation de réaliser les places de stationnement en surface perméable.

Cette règle modifiée répond à un objectif d'intérêt général. Elle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre, tout comme les stationnements perméables, permettent l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal.

Elle permet également la plantation d'arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La désimperméabilisation de ce site réduira le risque d'inondation en aval, tout en assurant une meilleure insertion paysagère et végétalisée du site.