

PLU*i*

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1
DU DOSSIER DE PLU
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

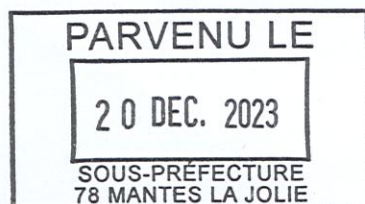
A handwritten signature in black ink on a green background.

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (2/7)

Modification générale n°1 du PLUi



2. LES EVOLUTIONS TRANSVERSALES



construireensemble.gpseo.fr





A. Les évolutions transversales

N°1 – CORRECTION DU TABLEAU DE SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE NSH DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	31
N°2 – CLARIFICATION DE LA MÉTHODOLOGIE D’IDENTIFICATION DES CŒURS D’ÎLOTS ET LISIÈRES DE JARDINS DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	35
N°3 – CLARIFICATION DU CALCUL DE LA MAJORATION DES COEFFICIENTS D’EMPRISE AU SOL DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	39
N°4 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE DÉCLENCHEMENT DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	43
N°5 – AJOUT DE LA NOTION DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DANS L’OAP COMMERCE ET ARTISANAT.....	45
N°6 – CLARIFICATION DE L’ARTICULATION ENTRE OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS ET RÈGLEMENT.....	49
N°7 – CLARIFICATION DE L’ORIENTATION RELATIVE AUX INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS	53
N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D’INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L’OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES	57
N°9 – RECTIFICATION DU VISA AU CHAPITRE 3.3 DE LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	61
N°10 – AJOUT ET MENTION D’ANNEXES AU REGLEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT.....	63
N°11 – CORRECTION D’UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE DESCRIPTIF DE LA ZONE UDA DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT.....	65
N°12 – CORRECTION D’UN SCHÉMA SUR LA MESURE D’UN TERRAIN EN PENTE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT.....	67
N°13 – CLARIFICATION DE LA DÉFINITION DE NIVEAU EN SOUS-SOL DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT.....	68
N°14 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT DE LA SOUS-DESTINATION HÉBERGEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT.....	69
N°15 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	71
N°16 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION ANNEXE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	73
N°17 - CLARIFICATION DE LA NOTION DE VOIE DE DESSERTE D’UN TERRAIN DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	75
N°18 – MISE À JOUR DU TABLEAU LISTANT LES COMMUNES SITUÉES EN DEHORS DE L’UNITE URBAINE DE PARIS DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	76
N°19 – ADAPTATION DE LA RÈGLE DE CLÔTURE SUR VOIE EN CAS DE PROTECTION CONTRE DES NUISANCES SONORES DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	77
N°20 – PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE CALCUL DU RETRAIT POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES DE COLLECTE DES DECHETS TELS QUE LES BORNES D’APPORT VOLONTAIRE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT.....	79
N°21 – MISE À JOUR DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR VÉLO EN APPLICATION DU DÉCRET DU 30 JUIN 2022 DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	81
N°22 – ACTUALISATION DES PÉRIMÈTRES D’ATTENTE DANS LES PARTIES 1 ET 5 DU RÈGLEMENT	87

N°23 – AJOUT D’UNE DISPOSITION VISANT À PRIVILÉGIER LE REMPLACEMENT DE TOUT VÉGÉTAL ABATTU DANS LA CONCEPTION DES PROJETS EN ZONE UDA (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT)	93
N°24 – CLARIFICATION SUR LA DIFFÉRENCE ENTRE ÎLOT VERT ET CŒUR D’ÎLOT DANS LA PARTIE 2 DU RÈGLEMENT.....	95
N°25 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE D’IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ANNEXES POUR LES ZONES UDB ET UDD (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT).....	105
N°26 – MODIFICATION DE LA RÈGLE D’IMPLANTATION EN BCS EN LIMITES SÉPARATIVES EN UDA4 (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT)	107
N°27 – CLARIFICATION DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT	109
N°28 – MISE À JOUR DES SOMMAIRES DE LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT.....	114
N°29 – CORRECTIONS MATÉRIELLES DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE (PARTIE 5 DU RÈGLEMENT)	115
N°30 – MISE À JOUR DU PLAN DE ZONAGE DE SYNTHÈSE DANS LA PARTIE 5 DU RÈGLEMENT	116

N°1 – CORRECTION DU TABLEAU DE SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE NSh DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.271)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La **partie 3.1 du rapport de présentation** a pour objet d'explicitier la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Cette partie fait notamment référence aux possibilités d'extension des constructions existantes à destination d'habitations de la zone NSh. Or, le **tableau de synthèse récapitulatif pour la zone NSh** comporte une **erreur matérielle** sur les possibilités d'extension des constructions existantes.

En effet, dans le règlement, les possibilités d'extension pour les constructions existantes sont limitées par rapport à la surface de plancher et non l'emprise au sol. En revanche, la construction d'annexes nouvelles est toujours possible à condition que leur emprise au sol cumulée sur le terrain soit au plus égale à 20m². La modification du PLUi **corrige cette erreur matérielle**. Le tableau de synthèse du règlement de zone du rapport de présentation est donc **corrigé pour être mis en cohérence avec le règlement**.

À noter, le secteur NSh correspond aux îles habitées dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le **plan de prévention des risques inondation (PPRI)**. L'objectif est de **limiter l'imperméabilisation des sols**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification de mise en cohérence de différentes pièces du PLUi, sans effet réglementaire, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

G. Présentation générale des zones et de leur règlement

26. Zone NS

Extrait du tableau

Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même construction</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<p>Choix d'implantation prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant.</p> <p>Dans le secteur NSh, le choix d'implantation prend en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.</p>		<p>Choix d'implantation prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.</p> <p>Dans le secteur NSh, l'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation</p>	<p>Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m</p> <p>Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m.</p> <p>Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.</p>

APRÈS

G. Présentation générale des zones et de leur règlement

26. Zone NS

Extrait du tableau

Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même construction</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<p>Choix d'implantation prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant.</p> <p>Dans le secteur NSh, le choix d'implantation prend en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.</p>		<p>Choix d'implantation prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.</p> <p>Dans le secteur NSh, l'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation</p>	<p>Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m</p> <p>Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m.</p> <p>Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.</p>

	composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 m.	<p>NSh : l'emprise au sol des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 20 m² ou à 20% de l'emprise existante - 300 m² pour la destination restauration</p> <p>NSn : l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m². Abris fermé sur 3 cotés.</p>	
--	--	---	--

	composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 m.	<p>NSh : l'emprise au sol la surface de plancher des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 20m² ou à 20% de l'emprise existante de la surface de plancher existante. Pour les annexes, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20m². Emprise au sol total des extensions limitée à 200m² - 300 m² pour la destination restauration.</p> <p>NSn : l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m². Abris fermé sur 3 cotés.</p>	
--	--	--	--

N°2 – CLARIFICATION DE LA MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CŒURS D'ÎLOTS ET LISIÈRES DE JARDINS DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : /
- ▶ **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.191)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La partie 3.1 du rapport de présentation a pour objet d'explicitier la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL) sont des éléments constitutifs de la trame verte urbaine du PLUi approuvé. Les CIL ont un intérêt écologique et paysager **rappelé implicitement tout au long du rapport de présentation**. Toutefois, la partie 3.1 rappelant le cadrage méthodologique d'identification des CIL **n'explique pas clairement le rôle et les effets de ces outils sur la trame verte urbaine**. **Afin de clarifier l'objet des CIL, la partie 3.1 du rapport de présentation est complétée explicitement dans le rappel du cadrage méthodologique des CIL.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la méthodologie, la modification **est sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

4. Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

d. Les protections de la trame verte urbaine

Les espaces ou éléments à dominante végétale identifiés dans les zones urbaines ont été regroupés en quatre catégories afin de prévoir une protection adaptée à leur nature, leur fonction et leur gestion :

- les cœurs d'îlots et lisières de jardins
- les espaces collectifs végétalisés
- les boisements urbains
- les arbres identifiés et les continuités paysagères

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

e. Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL)

Leur objet

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.

APRÈS

4. Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

d. Les protections de la trame verte urbaine

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le PLUi identifie des éléments relatifs à la trame verte urbaine. Les espaces ou éléments à dominante végétale identifiés dans les zones urbaines ont été regroupés en quatre catégories afin de prévoir une protection adaptée à leur nature, leur fonction et leur gestion :

- les cœurs d'îlots et lisières de jardins
- les espaces collectifs végétalisés
- les boisements urbains
- les arbres identifiés et les continuités paysagères

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

e. Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL)

Leur objet

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires. **Ces espaces doivent être protégés au regard de leur intérêt paysager (espaces de respiration dans un tissu urbain dense, présence d'arbres, d'arbustes et de haies...) et écologique (rôle d'espaces relais sous la forme de corridors en « pas japonais », lutte contre les îlots de chaleur...).**

La présence d'espaces végétalisés, notamment dans le tissu urbain est une solution efficace pour lutter contre les îlots de

chaleur. En complément des bois, forêts, parcs et jardins, les cœurs d'îlots participent pleinement à la lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols : c'est le cumul de ces espaces sur le territoire qui permet d'augmenter l'indice de végétalisation et de faire perdurer l'effet de refroidissement lors de fortes chaleurs.

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

La préservation de ces espaces contribue à la qualité :

- du cadre de vie en milieu urbain car ils concourent à la lutte contre les îlots de chaleur et au maintien de la biodiversité en ville ;
- des paysages en assurant une transition végétale entre les lieux urbanisés et les lieux naturels.

Leur localisation graphique

Les CIL figurent aux plans de zonage communaux. Ils couvrent environ 340 hectares.

La localisation de ces espaces répond à plusieurs critères :

- l'espace concerne au moins une partie de 2 terrains qui se jouxtent ;
- la superficie minimale de chaque espace est généralement de 300m², sauf en centre urbain dense ;
- le périmètre de chaque espace est globalement compact et respecte une distance d'environ 5 mètres par rapport aux constructions existantes ;
- la proportion de la superficie du CIL par rapport à celle du terrain est globalement la suivante :

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

La préservation de ces espaces contribue à la qualité :

- du cadre de vie en milieu urbain car ils concourent à la lutte contre les îlots de chaleur et au maintien de la biodiversité en ville ;
- des paysages en assurant une transition végétale entre les lieux urbanisés et les lieux naturels.

Leur localisation graphique

Les CIL figurent aux plans de zonage communaux. Ils couvrent environ 340 hectares.

La localisation de ces espaces répond à plusieurs critères :

- l'espace concerne au moins une partie de 2 terrains qui se jouxtent ;
- la superficie minimale de chaque espace est généralement de 300m², sauf en centre urbain dense ;
- le périmètre de chaque espace est globalement compact et respecte une distance d'environ 5 mètres par rapport aux constructions existantes ;
- la proportion de la superficie du CIL par rapport à celle du terrain est globalement la suivante :

50% pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m² ;
30% pour les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m².

Un CIL peut toutefois concerner la totalité d'un terrain si celui-ci est de petite contenance (inférieure à 300m²) et s'il se situe au centre d'un CIL (les terrains l'entourant étant eux-mêmes dans le CIL).

50% pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m² ;

30% pour les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m² ;

- **la délimitation des CIL participe à la préservation d'intérêts paysagers et/ou écologiques (maintien de la biodiversité, corridors en « pas japonais », lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols, bande de transition, cadre paysager de qualité...).**

Un CIL peut toutefois concerner la totalité d'un terrain si celui-ci est de petite contenance (inférieure à 300m²) et s'il se situe au centre d'un CIL (les terrains l'entourant étant eux-mêmes dans le CIL).

N°3 – CLARIFICATION DU CALCUL DE LA MAJORATION DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.187)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La partie 3.1 du rapport de présentation a pour objet d'explicitier la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). **Le paragraphe relatif à l'emprise au sol mérite une précision supplémentaire quant au calcul de l'augmentation du coefficient d'emprise au sol.** En effet, dans plusieurs zones du PLUi, il est indiqué que le coefficient d'emprise au sol peut être augmenté de 20%. Ses modalités de calcul ont soulevé des interrogations lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La volonté des auteurs du PLUi est de prendre pour base de calcul le coefficient d'emprise au sol prévu par le règlement. Pour lever toute ambiguïté, le **rapport de présentation est complété par un exemple** de calcul de la majoration de 20%. Ainsi, pour un coefficient d'emprise au sol de 60%, une **majoration de 20% crée un coefficient d'emprise au sol de 72% (20% de 60%)**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant à clarifier la modalité de calcul de l'emprise au sol, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

d. L'emprise au sol des constructions et CES (section 2.4)

Ces dispositions ont pour objet de définir le rapport entre la part du terrain qui est occupée par le bâti et, en négatif, celle qui demeure en espace libre.

L'emprise au sol maximale des constructions et l'aménagement des espaces libres autour de la construction prévus au chapitre 3, sont des dispositions complémentaires. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau.

La norme d'emprise au sol est fixée dans les règlements des zones, ou graphiquement. La partie 1 précise :

- la définition de l'emprise au sol ainsi que ses modalités de calcul ;
- la notion de coefficient d'emprise au sol (CES), qui exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées ;
- les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dès lors qu'un coefficient d'emprise au sol figure au plan de zonage, sa valeur se substitue à celle fixée par la règle écrite.

APRÈS

d. L'emprise au sol des constructions et CES (section 2.4)

Ces dispositions ont pour objet de définir le rapport entre la part du terrain qui est occupée par le bâti et, en négatif, celle qui demeure en espace libre.

L'emprise au sol maximale des constructions et l'aménagement des espaces libres autour de la construction prévus au chapitre 3, sont des dispositions complémentaires. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau.

La norme d'emprise au sol est fixée dans les règlements des zones, ou graphiquement. La partie 1 précise :

- la définition de l'emprise au sol ainsi que ses modalités de calcul ;
- la notion de coefficient d'emprise au sol (CES), qui exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées ;
- les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dès lors qu'un coefficient d'emprise au sol figure au plan de zonage, sa valeur se substitue à celle fixée par la règle écrite.

Lors d'une majoration du coefficient d'emprise au sol exprimé par le règlement, celle-ci se calcule par rapport à l'emprise au sol de référence exprimée par le règlement de la manière suivante :

Exemple : dans le chapitre 2.4.1 de la zone UAd, il est précisé :
« *Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale* ».

Dans la zone UAd, le coefficient d'emprise au sol est de 60%.

Ainsi, une majoration de 20% d'un coefficient d'emprise au sol de 60% est possible, sous réserve des dispositions ci-dessus. Une majoration de 12% est possible ($20\% \times 60\% = 12\%$) : le coefficient d'emprise au sol peut alors atteindre 72% (60+12).

N°4 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE DÉCLENCHEMENT DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.203)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La partie 3.1 du rapport de présentation explicite la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le paragraphe relatif aux **modalités de déclenchement de la bande de constructibilité principale (BCP)** et son calcul nécessite d'être clarifié pour indiquer que seules les constructions nouvelles sont concernées. En effet, les cas où des constructions existantes sont présentes sur le terrain ont pu soulever des questions quant au point de déclenchement de la BCP. Pour clarifier l'application de cette disposition, le rapport de présentation précise les **modalités de déclenchement de la BCP** en confirmant que cette disposition se déclenche par rapport à **l'implantation de nouvelles constructions et non par rapport aux constructions existantes**. De plus, cette disposition clarifie les modalités de calcul de cette BCP **lorsque la construction nouvelle est implantée en recul**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

4. Les bandes de constructibilité (BCP et BCS)

Les voies et emprises engendrant l'application de bande de constructibilité principale sont celles qui concourent au maillage viaire général des communes.

La profondeur de la bande est comptée à partir de la limite de voie ou du nu général de la façade lorsque la construction est implantée en recul.

Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies et de préserver des cœurs d'ilots plus apaisés, dans les centres ville ou les bourgs, ainsi que dans les quartiers pavillonnaires relativement denses.

APRÈS

4. Les bandes de constructibilité (BCP et BCS)

Les voies et emprises engendrant l'application de bande de constructibilité principale sont celles qui concourent au maillage viaire général des communes.

La profondeur de la bande est comptée à partir de la limite de voie ou du nu général de la façade lorsque la construction **nouvelle** est implantée en recul.

Dans le cas d'une implantation en recul, la façade ou partie de façade de la construction nouvelle à prendre en compte est celle la plus proche de la limite de voie engendrant la BCP et sous réserve que le recul de la construction nouvelle soit au plus de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction nouvelle implantée avec un recul supérieur à 5 mètres, la profondeur de la BCP est comptée à partir d'une ligne de recul maximale de 5 mètres.

Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies et de préserver des cœurs d'ilots plus apaisés, dans les centres ville ou les bourgs, ainsi que dans les quartiers pavillonnaires relativement denses.

N°5 – AJOUT DE LA NOTION DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DANS L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 1 – OAP commerce et artisanat

Contenu de la modification

L'OAP commerce et artisanat fait référence aux « pôles d'hyper-proximité ». **Ces pôles sont associés, dans les titres, aux quartiers politique de la ville (QPV)**. Toutefois, le contenu du texte omet de faire référence explicitement aux quartiers politiques de la ville en ne mentionnant que les cœurs de quartiers au titre des pôles d'hyper-proximité. Il s'agit d'une erreur matérielle à corriger pour éviter toute ambiguïté. Les quartiers politique de la ville sont bien visés au titre des pôles d'hyper-proximité comme indiqué dans le chapitre correspondant. La modification du PLUi corrige cette erreur matérielle : l'OAP est complétée en ce sens.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une mise en cohérence de l'OAP, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

II. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi de GPS&O

E. Définitions et justifications des polarités commerciales

2. Le commerce de proximité

- **Les centres-villes (CV) principaux, complémentaires, les pôles d'hyper-proximité (QPV) et les bourgs ruraux.**

Définition : Ensemble commercial situé au cœur des villes

APRÈS

II. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi de GPS&O

E. Définitions et justifications des polarités commerciales

2. Le commerce de proximité

- **Les centres-villes (CV) principaux, complémentaires, les pôles d'hyper-proximité (QPV) et les bourgs ruraux.**

Définition : Ensemble commercial situé au cœur des villes

historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

Localisation :

- **Les pôles gare**
- **CV principaux** : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie.
- **CV complémentaires** : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- **Les pôles d'hyper-proximité** : cœur de quartier
- **Les bourgs ruraux** (en zone de cœur de village et hameau).

III. Les orientations d'aménagement par type de pôle

D. Les quartiers de gare, les centres-villes (CV) principaux, complémentaires et pôles d'hyper-proximité (QPV), bourgs ruraux

1. Définition

Ensemble commercial situé au cœur de villes historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

Localisation :

- **Les pôles gare**
- **CV principaux** : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie.
- **CV complémentaires** : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- **Les pôles d'hyper-proximité** : cœur de quartier, **quartier politique de la ville (QPV)**.
- **Les bourgs ruraux** (en zone de cœur de village et hameau).

III. Les orientations d'aménagement par type de pôle

D. Les quartiers de gare, les centres-villes (CV) principaux, complémentaires et pôles d'hyper-proximité (QPV), bourgs ruraux

1. Définition

Ensemble commercial situé au cœur de villes historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

2. Localisation

- Les quartiers de gare
- CV principaux : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux,
- Mantes-la-Jolie.
- CV complémentaires : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine,
- Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- Les pôles d'hyper-proximité : cœur de quartier.
- Les bourgs ruraux (uniquement en zone de cœur de village et hameau) »

2. Localisation

- Les quartiers de gare
- CV principaux : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux,
- Mantes-la-Jolie.
- CV complémentaires : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine,
- Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- Les pôles d'hyper-proximité : cœur de quartier, **quartier politique de la ville (QPV)**.
- Les bourgs ruraux (uniquement en zone de cœur de village et hameau) »

N°6 – CLARIFICATION DE L'ARTICULATION ENTRE OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS ET RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Contenu de la modification

La portée des **cadres délimitant le périmètre des OAP de secteurs à enjeux métropolitains** a soulevé des questionnements de la part de certains services instructeurs concernant leur opposabilité. Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages. Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages au plan de zonage de synthèse. Tous les espaces intégrés dans ces cadres ne sont pas systématiquement concernés par des orientations, comme celles relatives à la destination dominante des sols, par exemple. Pour les espaces intégrés dans le cadre d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains mais qui ne font pas l'objet d'orientation particulière (zones blanches dans les schémas), seules les dispositions du règlement sont applicables, sauf indications contraires prévues expressément dans l'OAP ou le règlement de zone.

L'objectif est de préciser que **les OAP de secteurs à enjeux métropolitains n'intègrent pas nécessairement des orientations sur l'ensemble du cadre délimité graphiquement** sur le plan de zonage de synthèse ou sur la carte des OAP qu'elles concernent. Ces cadres rendent compte d'un secteur de projet à enjeux multiples ; ils **identifient les projets** qui peuvent être soumis à des orientations selon qu'elles sont indiquées dans le texte ou dans le schéma de l'OAP. La modification ajoute, dans le deuxième paragraphe de la troisième sous-partie des OAP de secteurs à enjeux métropolitains, relative au contenu des OAP, un paragraphe clarifiant l'opposabilité des orientations des **OAP de secteurs à enjeux métropolitains**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant à clarifier l'articulation des différentes pièces du PLUi, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitain

B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation

Lorsqu'une orientation est dessinée sous forme d'un contour (polygone, ...) ou d'une enveloppe de repérage (carré, rond ou ellipse, ...) ou d'un tracé linéaire (droit, courbe, fléché ou non, ...) il convient de considérer qu'il s'agit d'un principe de localisation sans pour autant en indiquer l'emplacement exact. Cependant, lorsque le tracé est précis (par exemple un espace d'implantation d'habitat dont le tracé suit un contour cadastral ou qui s'appuie sur la limite d'une voie), il convient de respecter ces limites pour fixer l'espace d'implantation ou la localisation de l'orientation d'aménagement.

En résumé, les parties du document qui sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols en termes de compatibilité sont :

APRÈS

III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitain

B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation

Lorsqu'une orientation est dessinée sous forme d'un contour (polygone, ...) ou d'une enveloppe de repérage (carré, rond ou ellipse, ...) ou d'un tracé linéaire (droit, courbe, fléché ou non, ...) il convient de considérer qu'il s'agit d'un principe de localisation sans pour autant en indiquer l'emplacement exact. Cependant, lorsque le tracé est précis (par exemple un espace d'implantation d'habitat dont le tracé suit un contour cadastral ou qui s'appuie sur la limite d'une voie), il convient de respecter ces limites pour fixer l'espace d'implantation ou la localisation de l'orientation d'aménagement.

Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages au plan de zonage de synthèse. Tous les espaces intégrés dans ces cadres ne sont pas systématiquement concernés par des orientations, comme celles relatives à la destination dominante des sols, par exemple. Pour les espaces intégrés dans le cadre d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains mais qui ne font pas l'objet d'orientation particulière (zones blanches dans les schémas), seules les dispositions du règlement sont applicables, sauf indications contraires prévues expressément dans l'OAP ou le règlement de zone.

En résumé, les parties du document qui sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols en termes de compatibilité sont :

- La partie écrite de l'OAP intitulé "Nom de l'OAP - Les orientations" ;
- Le schéma figurant dans l'OAP ainsi que les zooms ;
- La partie « Contenu des orientations d'aménagement et de programmation » dans la mesure où elle apporte des précisions aux orientations présentées dans l'OAP et qu'elles sont complémentaires

- La partie écrite de l'OAP intitulé "Nom de l'OAP - Les orientations" ;
- Le schéma figurant dans l'OAP ainsi que les zooms ;
- La partie « Contenu des orientations d'aménagement et de programmation » dans la mesure où elle apporte des précisions aux orientations présentées dans l'OAP et qu'elles sont complémentaires

N°7 – CLARIFICATION DE L'ORIENTATION RELATIVE AUX INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Contenu de la modification

La partie 1 des OAP de secteurs à enjeux métropolitains précise dans un tableau la portée des orientations graphiques pour chaque sujet d'orientation (correspondant généralement aux **intitulés des légendes des schémas d'orientation**). Ce tableau apporte ainsi des **précisions**, notamment sur **l'application et l'opposabilité** de ces orientations en matière de **destination des constructions existantes**. Ce tableau **mérite d'être complété**, sur le **modèle des OAP de secteurs à échelle communale** afin de préciser la portée des orientations portant sur les constructions existantes identifiées et de mieux appréhender leur signification. La modification ajoute donc un paragraphe précisant les **orientations relatives aux interventions sur les constructions existantes**, applicables à l'ensemble des OAP, sauf disposition contraire prévue dans l'OAP de secteur.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitains

B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation

Destination et vocation principale	
Sujet de l'OAP	Traduction en termes d'orientations et d'opposabilité
- Construction existante (conservation, requalification, démolition, reconstruction)	<ul style="list-style-type: none"> • Intervention sur la construction identifiée et localisée au schéma : <ul style="list-style-type: none"> - Conservation : interdiction de démolition totale ou partielle ; - Requalification : réutilisation de la construction permettant de l'améliorer et de la préserver ; les modifications de la construction sont admises dès lors qu'elles en permettent un meilleur usage ; - Démolition : construction à démolir dans le cadre de l'aménagement du secteur ; - Reconstruction : construction après démolition partielle ou totale, d'un nouveau bâtiment ayant approximativement la même emprise et la même volumétrie.

APRÈS

III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitains

B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation

Destination et vocation principale	
Sujet de l'OAP	Traduction en termes d'orientations et d'opposabilité
- Construction existante (conservation, extension , requalification, démolition, reconstruction)	<ul style="list-style-type: none"> • Intervention sur la construction identifiée et localisée au schéma : <ul style="list-style-type: none"> - Conservation [indication [C] sur le figuré graphique] : interdiction de démolition totale ou partielle ; cette orientation n'induit pas forcément une conservation stricte en l'état, des interventions ponctuelles peuvent être effectuées dès lors que l'implantation, la volumétrie générale et l'aspect dominant de la construction (matériaux, modénatures, coloris, rythme des ouvertures...) sont respectés ; - Extension [E] : en règle générale, l'OAP indique schématiquement la direction de cette extension et/ou l'espace qui y est consacré ;

	<ul style="list-style-type: none"> • Cette intervention doit être réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur, ou préalablement à celle-ci.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Requalification/Réhabilitation [R] : réutilisation de la construction permettant de l'améliorer et de la préserver ; les modifications de la construction sont admises dès lors qu'elles en permettent un meilleur usage ; - Démolition [D], partielle ou totale : construction à démolir dans le cadre de l'aménagement du secteur. Bien que celle-ci soit prévue, un projet qui ne prévoirait pas cette démolition ne saurait être considéré comme incompatible avec l'OAP dès lors que cette non-démolition ne compromet pas la logique générale poursuivie dans ladite OAP ; - Reconstruction : construction après démolition partielle ou totale, d'un nouveau bâtiment ayant approximativement la même emprise et la même volumétrie. <ul style="list-style-type: none"> • Cette intervention doit être réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur, ou préalablement à celle-ci.
--	--

N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 4 – OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et Belvédères

Contenu de la modification

L'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères concerne toutes les espèces ou espaces remarquables du territoire. Cette OAP a pour objectif principal la conservation et l'amélioration des milieux naturels ainsi que la limitation de leur fragmentation. Elle mentionne les sites d'intérêts écologiques du territoire de la Communauté urbaine. Toutefois, une **erreur matérielle** doit être corrigée. **Deux sites d'intérêt écologique du territoire de la Communauté urbaine ont été inversés dans le contenu de cette OAP.** Le schéma relatif au plateau de Longnes se trouve en face du descriptif du plateau de l'arrière-pays mantois et inversement. **La modification corrige cette erreur matérielle en repositionnant les schémas correctement.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement.**

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

III. Les réservoirs et sites d'intérêt écologique

C. Les sites d'intérêt écologique à requalifier

3. Plateau de l'arrière-pays Mantois

Localisation

Comunes de GP&O : Amouville-lès-Mantes, Boiville-en-Mantou, Breuil-Bois-Robert, La Falaise, Gousserville, Hergerville, Jumeauville-Mauzé, ...
Comunes hors GP&O : Andel, Goupillères, Montainville, Thoiry, Villejeu

Superficie : environ 5 000 hectares

Description

Ce vaste plateau agricole s'étend sur 14 communes entre la vallée de la Vaucoeurs à l'Ouest et de la Mauldre à l'Est. A l'Ouest, le plateau est parsemé de petits boisements. A l'Est, on note un ensemble de petites pelouses calcicoles.

Intérêt écologique

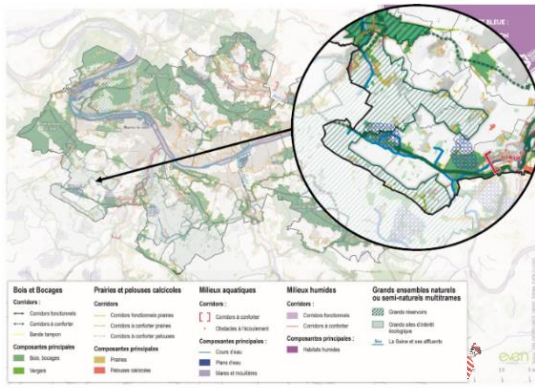
Le site abrite une population diffuse de chouettes Chevêche. Ce territoire agricole revêt également un intérêt pour d'autres rapaces. Outre l'intérêt ornithologique, on signalera l'existence de plusieurs gîtes souterrains utilisés par les chiroptères en période hivernale, dont une cave à Amouville-lès-Mantes et deux galeries creusées dans le calcaire.

Les pelouses calcicoles sont parsemées de Genévriers communs qui témoignent de l'existence ancestrale de pâturage.

Enjeux principaux

Depuis l'arrêt du pâturage, les pelouses calcicoles se sont progressivement réforestées. D'autre part, les activités de loisirs (pratique du VTT et moto-cross) portent atteinte de manière assez marquée aux pelouses restantes.

Au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Auhay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hergerville, des secteurs de grandes cultures rompent des continuités bocagères. La plantation de haies diversifiées sur un itinéraire de 1,5 km et 3 km respectivement, permettrait la circulation des espèces entre les milieux.



ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE L'OAP DANS LE SITE D'INTERET ECOLOGIQUE "PLATEAU DE L'ARRIERE PAYS MANTOIS"

Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et leurs aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires. Elles s'appliquent en plus des orientations relatives aux corridors et composantes principales de la Trame verte et bleue sur ces espaces.

Veiller à conserver au maximum les boisements existants dans les vergers et jardins.
Proposer des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation à l'avifaune.
Prévoir la plantation de haies diversifiées au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Auhay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hergerville sur un itinéraire de 1,5 km et 3 km respectivement.
Les itinéraires de loisirs dédiés au VTT et motocross éviteront les composantes principales des pelouses calcicoles.



APRÈS

III. Les réservoirs et sites d'intérêt écologique

C. Les sites d'intérêt écologique à requalifier

3. Plateau de l'arrière-pays Mantois

Localisation

Comunes de GP&O : Amouville-lès-Mantes, Boiville-en-Mantou, Breuil-Bois-Robert, La Falaise, Gousserville, Hergerville, Jumeauville-Mauzé, ...
Comunes hors GP&O : Andel, Goupillères, Montainville, Thoiry, Villejeu

Superficie : environ 5 000 hectares

Description

Ce vaste plateau agricole revêt également un intérêt pour d'autres rapaces. Outre l'intérêt ornithologique, on signalera l'existence de plusieurs gîtes souterrains utilisés par les chiroptères en période hivernale, dont une cave à Amouville-lès-Mantes et deux galeries creusées dans le calcaire.

Intérêt écologique

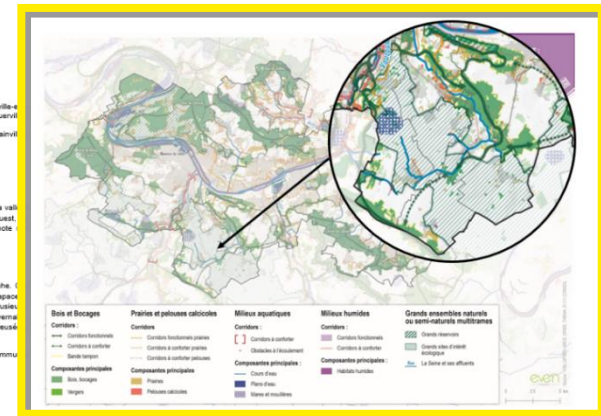
Le site abrite une population diffuse de chouettes Chevêche. Ce territoire agricole revêt également un intérêt pour d'autres rapaces. Outre l'intérêt ornithologique, on signalera l'existence de plusieurs gîtes souterrains utilisés par les chiroptères en période hivernale, dont une cave à Amouville-lès-Mantes et deux galeries creusées dans le calcaire.

Les pelouses calcicoles sont parsemées de Genévriers communs qui témoignent de l'existence ancestrale de pâturage.

Enjeux principaux

Depuis l'arrêt du pâturage, les pelouses calcicoles se sont progressivement réforestées. D'autre part, les activités de loisirs (pratique du VTT et moto-cross) portent atteinte de manière assez marquée aux pelouses restantes.

Au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Auhay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hergerville, des secteurs de grandes cultures rompent des continuités bocagères. La plantation de haies diversifiées sur un itinéraire de 1,5 km et 3 km respectivement, permettrait la circulation des espèces entre les milieux.



ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE L'OAP DANS LE SITE D'INTERET ECOLOGIQUE "PLATEAU DE L'ARRIERE PAYS MANTOIS"

Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et leurs aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires. Elles s'appliquent en plus des orientations relatives aux corridors et composantes principales de la Trame verte et bleue sur ces espaces.

Veiller à conserver au maximum les boisements existants dans les vergers et jardins.
Proposer des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation à l'avifaune.
Prévoir la plantation de haies diversifiées au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Auhay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hergerville sur un itinéraire de 1,5 km et 3 km respectivement.
Les itinéraires de loisirs dédiés au VTT et motocross éviteront les composantes principales des pelouses calcicoles.



N°9 – RECTIFICATION DU VISA AU CHAPITRE 3.3 DE LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Dans le chapitre 3.3 de la partie 1 du règlement, il est mentionné l'article L.241-2 du code de l'environnement pour faire référence à la loi sur l'eau. Cependant, la loi sur l'eau est visée à l'**article L.214-2 du code de l'environnement**. La modification a pour objet de **corriger cette erreur matérielle**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

3.3 Zones humides

« Selon le SDAGE Seine Normandie, dans les zones humides avérées (classes 1 et 2), toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 241-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L. 511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser" (ERC) ».

APRÈS

3.3 Zones humides

« Selon le SDAGE Seine Normandie, dans les zones humides avérées (classes 1 et 2), toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (**article L. 214-2 du code de l'environnement**) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L. 511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser" (ERC) »



N°10 – AJOUT ET MENTION D'ANNEXES AU REGLEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs mentions aux annexes du règlement avaient été omises dans différents paragraphes de la partie 1 du règlement. Afin de **corriger ces erreurs matérielles**, ces différentes mentions sont ajoutées :

- Une **mention de l'annexe 1** relative aux périmètres des quartiers politiques de la ville (QPV) dans le sommaire ;
- Une **mention de l'annexe 3** relative à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation dans le paragraphe « 0.3 Composition des dispositions réglementaires du PLUi » ;
- Une **mention de l'annexe 4** relative à l'article 1 du règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre dans le paragraphe « 0.3 Composition des dispositions réglementaires du PLUi ».

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Sommaire

INDEX	77
ANNEXE 2 : Périmètres de 500 mètres autour des gares	81
ANNEXE 3 : Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation	96
ANNEXE 4 : Article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre	99

0.3.1 Le règlement écrit

« La partie 1 du règlement comprend :

- [...]
- Des annexes composées d'une part des plans des périmètres de 500 mètres autour des gares liés à l'application de la norme de stationnement (chapitre 5), d'autre part les périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) nécessaires à l'application des dispositions relatives à la mixité dans l'habitat. »

APRÈS

Sommaire

INDEX	77
ANNEXE 1 : PERIMETRES DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)	79
ANNEXE 2 : PERIMETRES DE 500 METRES AUTOUR DES GARES	81
ANNEXE 3 : ARRETE DU 30 JUIN 2022 RELATIF A LA SECURISATION DES INFRASTRUCTURES DE STATIONNEMENT DES VELOS DANS LES BATIMENTS	96
ANNEXE 4 : ARTICLE 1 DU REGLEMENT DU SAGE DE LA MAULDRE	99

0.3.1 Le règlement écrit

« La partie 1 du règlement comprend :

- [...]
- Des annexes composées **d'une part** des plans des périmètres de 500 mètres autour des gares liés à l'application de la norme de stationnement (chapitre 5), **d'autre part les des** périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) nécessaires à l'application des dispositions relatives à la mixité dans l'habitat, **de l'arrêté 30 juin 2022 relatif à l'application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre.**



N°11 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE DESCRIPTIF DE LA ZONE UDa DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 0.2 de la partie 1 du règlement présente les caractéristiques de chacune des zones du PLUi. Dans la partie consacrée à la zone UDa, il est mentionné que celle-ci comprend **trois secteurs**, or, il y a **quatre secteurs dans cette zone**. La modification du PLUi corrige cette **erreur matérielle**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

0.2 Nomenclature des zones définies par les documents graphiques – UDa – Pavillonnaire densifié

La zone UDa comprend trois secteurs :

- le secteur UDa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- le secteur UDa4, dans lequel le tissu urbain est plus aéré.

APRÈS

0.2 Nomenclature des zones définies par les documents graphiques – UDa – Pavillonnaire densifié

La zone UDa comprend **trois quatre** secteurs :

- le secteur UDa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- le secteur UDa4, dans lequel le tissu urbain est plus aéré.



N°12 – CORRECTION D'UN SCHÉMA SUR LA MESURE D'UN TERRAIN EN PENTE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.5.3.3 de la partie 1 du règlement décrit, à travers un **schéma, la mesure d'un terrain en pente**. Un zoom a été inséré afin de faciliter la compréhension de la règle, en cohérence avec le règlement écrit. Toutefois, ce zoom est erroné, au lieu de faire apparaître la flèche mesurant la hauteur X , c'est la médiane qui est représentée dans le zoom du schéma. La modification du PLUi **corrige le zoom du schéma pour éviter toute erreur dans la compréhension de la disposition**.

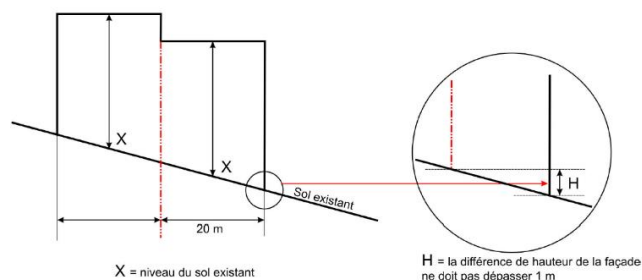
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

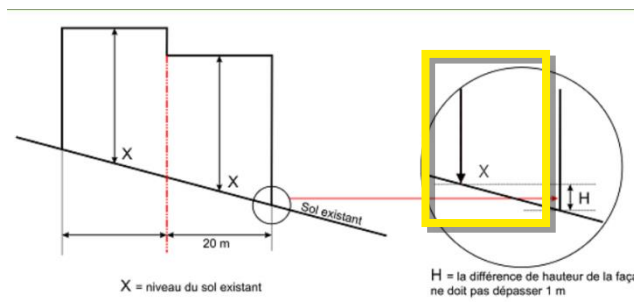
AVANT

2.5.3.3 Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente



APRÈS

2.5.3.3 Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente





N°13 – CLARIFICATION DE LA DÉFINITION DE NIVEAU EN SOUS-SOL DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.5.3.4 de la partie 1 du règlement définit la hauteur en niveaux et qualifie à ce titre les niveaux en sous-sols. Il est indiqué que tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux garages et aux locaux techniques. **Cette notion a soulevé des questionnements quant aux caves** : la mention manquait. En réalité, celles-ci étant bien concernées par ces dispositions et pour éviter toute interrogation, la disposition portant sur l'usage des niveaux en sous-sol est complétée pour y intégrer explicitement le cas des caves.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la définition, la modification **est sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.5.3.4 Hauteur en niveaux

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux garages et aux locaux techniques.

APRÈS

2.5.3.4 Hauteur en niveaux

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné ~~qu'aux garages et aux locaux techniques~~, **qu'aux locaux techniques, au stationnement ou aux caves**.

N°14 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT DE LA SOUS-DESTINATION HÉBERGEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 5.2.2.1 de la partie 1 du règlement énonce les **dispositions communes relatives au nombre de places de stationnement** suivant la destination et/ou sous-destination de la construction, au regard de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme. Dans un objectif de clarifier la règle applicable pour les constructions à destination d'habitation et par conséquent de faciliter son application, **une précision est apportée aux normes de stationnement de la sous-destination hébergement**. Pour permettre la prise en compte de projet d'hébergement dont la programmation est présentée en logement et non en chambre, la modification intègre l'équivalence chambres – logements. Ainsi, il est précisé la **correspondance entre le nombre de places de stationnement par chambre et le nombre de places par logement, au regard de l'article R.151-46 du même code**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une clarification de règle, cette modification **n'a pas d'incidence sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

5.2.2.1. Normes pour les constructions nouvelles

Constructions à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logement	1 place minimum par logement	Les normes par logement sont indiquées par commune dans le tableau ci-après.
Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'État)	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Hébergement à caractère social	1 place pour 6 chambres	
Hébergement sans caractère social	1 place pour 6 chambres	1 place pour 3 chambres

APRÈS

5.2.2.1. Normes pour les constructions nouvelles

Constructions à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logement	1 place minimum par logement	Les normes par logement sont indiquées par commune dans le tableau ci-après.
Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'État)	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Hébergement à caractère social	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	
Hébergement sans caractère social	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres



N°15 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.2.4 de la **partie 1 du règlement définit certaines notions rencontrées** dans le PLUi. Ce chapitre a pour objet de rappeler ce que constitue une baie à la différence d'une ouverture lorsque le règlement de zone fait référence à ces notions de baies ou d'ouvertures. Toutefois, ce chapitre et son contenu ont soulevé des interrogations sur la portée du contenu visant la définition des baies.

En effet, le PLUi ne réglemente pas la création de baie sauf pour certains secteurs identifiés en UAb faisant référence à d'anciens règlements de zones d'aménagement concerté (ZAC) et uniquement en cas de mise en œuvre de certaines règles qualitatives prévues dans les règlements de zones limitant la création de baies.

C'est uniquement pour tenir compte de ces règlements de secteurs spécifiques réglementant la distance des constructions par rapport aux limites séparatives eu égard à la présence de baies, que la notion de baies et d'ouvertures figure dans la partie 1 du règlement au chapitre 2.2.4.

Dans ce cadre et uniquement lorsque le règlement de zone fait référence à la notion de baies, le chapitre 2.2.4 de la partie 1 du règlement trouve à s'appliquer. En dehors de ces cas, la réglementation des baies et ouvertures est gérée par le code civil uniquement. Par ailleurs, dans un objectif qualitatif, une précision est apportée sur le cas des terrasses accessibles ne constituant pas une baie.

Afin de confirmer l'application du règlement, et son articulation avec le code civil, le chapitre 2.2.4 de la partie 1 du règlement est complété.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.2.4 Baie et baie principale

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures-terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées de mur écran maçonné de 1,90 mètre minimum de hauteur.

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

APRÈS

2.2.4 Baie et baie principale

Ces définitions ne s'appliquent que pour les zones qui se réfèrent à la notion de baie dans la partie 2 du règlement. Lorsque la partie 2 du règlement ne fait pas expressément mention de la notion de baie, les règles applicables sont celles du code civil.

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures-terrasses non accessibles ;
- ~~les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées de mur écran maçonné de 1,90 mètre minimum de hauteur.;~~
- **les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux avec un dispositif obstruant la vue dès lors que ce dernier s'insère harmonieusement à la façade de la construction et contribue à sa bonne intégration dans la séquence urbaine dans laquelle elle se situe.**

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.



N°16 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION ANNEXE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 1.1.1 de la partie 1 du règlement définit la **notion de construction annexe**. La précision d'une emprise au sol maximum de **40m²** a soulevé des questionnements sur sa portée.

Le PLUi n'interdit pas les constructions annexes de plus de 40m² d'emprise au sol. Toutefois, **les annexes dépassant ce seuil doivent être considérées comme de nouvelles constructions et non comme des annexes**. Une construction annexe de plus de 40m² d'emprise au sol ne pourra pas bénéficier des dispositions prévues par certains règlements de zone spécifiques pour les constructions annexes, par exemple celles permettant l'implantation d'annexes en limites séparatives. En revanche une construction **annexe, y compris celle existante à la date d'approbation du PLUi quelle que soit sa surface, ne pourra pas être utilisée ou transformée en tant que logement ou local d'activité**.

Afin de faciliter l'application du règlement, la modification **précise la définition d'annexe dans la partie 1 du règlement**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

1.1.1 Définitions

Les annexes constituent des constructions de faible dimension, 40m² maximum d'emprise au sol* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes puissent être utilisées en tant que logement ou local d'activité.

L'annexe n'est pas contiguë* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.

Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.

APRÈS

1.1.1 Définitions

Les annexes, **au sens du présent règlement**, constituent des constructions de faible dimension, 40m² maximum d'emprise au sol* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes, **quelle que soit leur surface, ne** puissent être utilisées **ou transformées** en tant que logement ou local d'activité.

L'annexe n'est pas contiguë* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.

Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.



N°17 - CLARIFICATION DE LA NOTION DE VOIE DE DESSERTE D'UN TERRAIN DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 5.1 de la partie 1 du règlement précise les règles applicables à l'ensemble des voies de desserte. La notion de voie de desserte soulève des questionnements lorsque la desserte n'est pas automobile. La modification **précise la notion de voie de desserte** en indiquant qu'elle peut être automobile, piétonne ou cyclable.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification **est sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

5.1.1 Définitions, champ d'application et modalité

Voie de desserte d'un terrain

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

APRÈS

5.1.1 Définitions, champ d'application et modalité

Voie de desserte d'un terrain

- La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure, ~~notamment~~ **le cas échéant**, la desserte automobile, **et/ou piétonne et/ou cyclable** de celui-ci. **Elle** lui est toujours extérieure.



N°18 – MISE À JOUR DU TABLEAU LISTANT LES COMMUNES SITUÉES EN DEHORS DE L'UNITÉ URBAINE DE PARIS DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 1.2.2 de la partie 1 du règlement liste l'ensemble des communes situées en dehors de l'unité urbaine de Paris. Le découpage de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) a actualisé le zonage des unités urbaines en 2020. Les communes de Flins-sur-Seine et Aubergenville ne font plus partie de l'unité urbaine de Paris. De même, la commune de Gargenville a été intégrée à l'unité urbaine de Paris. La modification **amende le tableau de la partie 1 relatif à l'application des secteurs de mixité sociale du règlement pour rendre compte du zonage INSEE actualisé.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une mise à jour, la modification **est sans effet sur l'environnement.**

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

1.2.2 – Secteurs de mixité sociale

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris (au 1er janvier 2020)					
Arnouville-lès-Mantes	Aulnay-sur-Mauldre	Boiville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert	Breuil-en-Vexin
Drocourt	Ecquevilly	Épône	Favrieux	Flacourt	Fontenay-Mauvoisin
Fontenay-Saint-Père	Gargenville	Goussonville	Guernes	Guerville	Guitrancourt
Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise	Lainville-en-Vexin
Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois	Morainvilliers
Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise	Rosny-sur-Seine
Sally	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres			

APRÈS

1.2.2 – Secteurs de mixité sociale

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris en vigueur au 1er janvier 2022					
Arnouville-lès-Mantes	Aubergenville	Aulnay-sur-Mauldre	Boiville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert
Breuil-en-Vexin	Drocourt	Ecquevilly	Épône	Favrieux	Flacourt
Flins-sur-Seine	Fontenay-Mauvoisin	Fontenay-Saint-Père	Goussonville	Guernes	Guerville
Guitrancourt	Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise
Lainville-en-Vexin	Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois
Morainvilliers	Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise
Rosny-sur-Seine	Sally	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres		

N°19 – ADAPTATION DE LA RÈGLE DE CLÔTURE SUR VOIE EN CAS DE PROTECTION CONTRE DES NUISANCES SONORES DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Dans son chapitre 4.1.6, la partie 1 du règlement énonce les **dispositions communes relatives aux clôtures**. Le règlement ne prévoit pas de disposition particulière dans la mise en œuvre de dispositifs visant à limiter les nuisances sonores. Afin de faciliter la mise en œuvre de clôtures jouant le rôle de protection phonique, **une règle d'objectif et qualitative** est ajoutée. La modification complète cette partie en intégrant une disposition spécifique propre aux clôtures valant protection anti-bruit dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral. Cette disposition permet de prévoir une **adaptation du traitement des clôtures** pour des **motifs d'ordre acoustique** et **sous réserve de l'intégration paysagère des clôtures**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concernant le complément de la règle de clôtures porte des incidences positives vis-à-vis de **l'amélioration du cadre de vie et de la santé des populations** exposées aux nuisances sonores.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

4.1.6 – Clôtures sur voie

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

À ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

APRÈS

4.1.6 – Clôtures sur voie

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

À ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores référencés au chapitre 0.5.11 du présent règlement, le traitement des clôtures peut être adapté dès lors qu'il est justifié par un motif d'ordre acoustique et que la clôture participe pleinement à la qualité du paysage de la rue.

N°20 – PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE CALCUL DU RETRAIT POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES DE COLLECTE DES DÉCHETS TELS QUE LES BORNES D'APPORT VOLONTAIRE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.1.5 de la partie 1 du règlement prévoit les **modalités de calcul du recul** par rapport aux voies en indiquant ce qui n'est pas pris en compte en cas de recul. Il convient **d'ajouter que les ouvrages techniques liés aux dispositifs de collecte des déchets ménagers tels que les bornes d'apport volontaire** ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul. En effet, les bornes d'apport volontaire doivent, pour des motifs fonctionnels, être localisées à proximité immédiate des voies : cette nécessité technique n'a pas été prise en compte dans le règlement. Afin de faciliter l'implantation de bornes d'apport volontaire dans le tissu urbain, les **modalités de calcul du recul sont complétées**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification n'a **pas d'incidence majeure sur l'environnement**. Toutefois, elle contribuera à une meilleure gestion de la collecte des déchets.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.1.5 – Recul et mode de calcul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie*.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur. »

APRÈS

2.1.5 – Recul et mode de calcul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie*.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- **les ouvrages techniques liés aux dispositifs de collecte des déchets ménagers tels que les bornes d'apport volontaire ;**
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur. »

N°21 – MISE À JOUR DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR VÉLO EN APPLICATION DU DÉCRET DU 30 JUIN 2022 DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le **décret du 30 juin 2022** relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments **fait évoluer les normes de stationnement pour les vélos** prévues par le code de la construction et de l'habitat.

La partie 1 du règlement du PLUi reprend les normes de stationnement prévues aux articles R.113-11 à R.113-18 du code de l'habitat et de la construction. **Les évolutions liées au décret du 30 juin 2022 sont prises en compte dans le chapitre 5.4.2 de la partie 1 du règlement.**

L'annexe 3 de la partie 1 du règlement est également modifiée pour faire apparaître le décret du 30 juin 2022 et non plus celui du 13 juillet 2016.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification n'a **pas d'incidence majeure sur l'environnement**. Toutefois, elle contribuera à une amélioration de la qualité de l'air.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH) et les normes définies ci-après.

Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol. Il peut être constitué de plusieurs emplacements et également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain* que la construction.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,50 m² pour une place.

APRÈS

5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation (articles R.113-11 à R.113-18). ~~(articles R.111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH) et les normes définies ci-après.~~

~~Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol. Il peut être constitué de plusieurs emplacements et également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain* que la construction.~~

Ces espaces sont situés ou répartis sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations. Lorsqu'ils se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ils doivent être couverts et clos.

Ces espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

~~Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,50 m² pour une place.~~

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

5.2.4.2 – Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles

Normes minimales pour les constructions nouvelles selon les destinations et sous-destinations	
Habitation comportant au moins deux logements	L'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activité de service de plus de 500 m ² de surface de plancher	L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour la clientèle.
Bureau	L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sauf bureau)	L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.
Établissements d'enseignement	L'espace est dimensionné pour accueillir : - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf établissements d'enseignement)	L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places de stationnement pour vélos (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Pour les nouvelles constructions possédant un parc de stationnement pour les véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos respecte les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH (annexe 3 de la présente partie 1 du règlement).

5.2.4.2 – Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles

Les normes sont fixées par les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (codifié aux articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation).

Les dispositions de cet arrêté sont rappelées en annexe 3 de la partie 1 du présent règlement dans sa rédaction en vigueur le 30 juin 2022.

~~Pour les nouvelles constructions possédant un parc de stationnement pour les véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos respecte les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH (annexe 3 de la présente partie 1 du règlement).~~

Annexe 3 : Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation

Le 3 juin 2019

Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

NOR: LHAL1603565A

Version consolidée au 3 juin 2019

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat, et la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 10 mars 2016,

Arrêtent :

Article 1

Les installations électriques mentionnées aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation sont dimensionnées de façon à pouvoir desservir le nombre de places prévues aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-3-2 du même code.

A ce titre, si le point de livraison de l'infrastructure de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est le même que celui du bâtiment, le câble situé entre le point de livraison du réseau public et le tableau général basse tension du bâtiment est dimensionné à cet effet.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Article 2

Modifié par Arrêté du 3 février 2017 - art. 1
L'équipement réalisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables mentionné à l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation doit être dimensionné a minima pour permettre l'installation ultérieure de points de recharge d'une puissance nominale unitaire de 7,4 kW.

L'équipement réalisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides

Annexe 3 : Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation)

2 juillet 2022 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 23 sur 119

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

NOR : FREL2121988A

Publics concernés : propriétaires, syndicats des copropriétaires et copropriétaires, syndicats de copropriété, locataires d'emplacements de stationnement automobile ; maîtres d'ouvrage (l'Etat, les collectivités territoriales, les services publics, ainsi que les maîtres d'ouvrages privés), maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, entreprises du bâtiment.

Objet : sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobile annexes aux ensembles d'habitations et bâtiments.

Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur 6 mois après sa publication.

Notice : cet arrêté fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. Il précise également la valeur du rapport entre le coût des travaux et la valeur des bâtiments mentionnés à l'article R. 113-13 du même code, lors de travaux sur un parc de stationnement annexé à un ensemble d'habitations ou un bâtiment.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de commerce, notamment son article L. 752-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 février 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 17 mars 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 22 mars 2022,

Arrête :

Art. 1^{er}. – Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Art. 2. – Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe.

Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives.

Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :

– est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;

– correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

Art. 3. – Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

Art. 4. – Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

rechargeables mentionné aux articles R. 111-14-3, R. 111-14-3-1 et R. 111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation doit être dimensionné à minima pour permettre l'installation ultérieure de points de recharge d'une puissance nominale unitaire de 22kW.

Dans la mesure où certains points de recharges seraient alimentés à partir d'installations locales de production ou de stockage d'énergie renouvelable, la puissance nominale unitaire de ces points de recharge pourra être ajustée entre 7,4 kW et 22 kW.

Le circuit électrique spécialisé répond aux exigences de sécurité fixées dans les réglementations portant sur les installations électriques des bâtiments, selon la nature de leur usage principal.

Article 3

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 4

Modifié par Arrêté du 3 février 2017 - art. 2

L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments définis à l'article R. 111-14-7, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître

Art. 5. – L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 6. – Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur six mois après sa date de publication.

Les dispositions des articles 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments neufs mentionnés à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant leur entrée en vigueur. Les dispositions des articles 1^{er} à 4 ne sont pas applicables aux bâtiments dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux mentionnés à l'article L. 113-19 du même code, lorsque le commencement de l'opération est antérieur à leur entrée en vigueur.

Art. 7. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 juin 2022.

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,*
F. ADAM

*Le directeur général des infrastructures,
des transports et des mobilités,*
M. PARSUTTI

ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour vélos/motos	Cyclistes vélos	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiments), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiments), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copie prise en application du I du R. 113-14)

d'ouvrage ;

-pour les bâtiments définis à l'article R111-14-8, l'espace est dimensionné comme suit :

-lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;

-lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;

-lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 5

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2017.

Article 6

A modifié les dispositions suivantes :

- Abroge Arrêté du 20 février 2012 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 1 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 2 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 3 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 4 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 5 (VT)

Article 7

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de l'énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 13 juillet 2016.

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti
Par empêchement du directeur général de l'énergie et du climat :
Le chef du service du climat et de l'efficacité énergétique,
P. Dupuis

3 juillet 2022

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 23 sur 119

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux de copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

N°22 – ACTUALISATION DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE DANS LES PARTIES 1 ET 5 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy / Épône / Guerville / Magnanville / Mantes-la-Ville
- ▶ **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.183)
IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

Des périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités aux plans de zonage au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Dans ces périmètres, délimités aux plans de zonage au titre des articles L. 151-41 et R. 151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une **durée maximale de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude**, les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40m². Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. La durée de vie d'un périmètre d'attente ne peut excéder cinq ans. À l'expiration de ce délai, le périmètre d'attente n'est plus opposable et le règlement de la zone s'applique entièrement. Dans un souci d'intelligibilité de la règle, les périmètres d'attente caducs sont ainsi supprimés du règlement.

Les périmètres d'attente devenus caducs sont ainsi supprimés de la liste du règlement et des plans de zonages correspondant. Il s'agit de ceux des communes **d'Andrésy, Épône, Magnanville et Mantes-la-Ville**.

Le périmètre d'attente institué sur le **secteur de la Plagne**, à Guerville, est également supprimé. Le contexte réglementaire a évolué depuis l'approbation du PLUi. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018, a sorti la commune de Guerville de l'aire urbaine de Paris. Cette dernière n'est plus soumise aux objectifs triennaux en matière de logement social. **Le maintien d'un périmètre d'attente sur ce secteur ne s'avère donc plus pertinent.**

La modification **acte l'actualisation des périmètres d'attente et les supprime du règlement écrit** (partie 1 du règlement) **et graphique** (plans de zonage des communes concernées). De même, le rapport de présentation du PLUi approuvé est actualisé par le présent additif.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'actualisation des périmètres d'attente, que ce soit la prise en compte de leur caducité ou leur suppression, est **sans effet notable sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Partie 3.1 du rapport de présentation – Justification du projet et sa traduction réglementaire

g. Les périmètres d'attente de projet (paragraphe 1.4.4)

Inscription dans le PLUi

En application des articles L.151-41-5° et R. 151-32 du Code de l'urbanisme, neuf périmètres d'attente de projet sont délimités dans le PLUi aux plans de zonage communaux.

Huit d'entre eux correspondent à des périmètres instaurés dans les PLU communaux, un seul (celui de La Plagne à Guerville) a été institué dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- Andrésy – secteur sud gare SNCF -

L'emprise foncière de grande superficie autour de la gare d'Andrésy, qui représente un potentiel de renouvellement important au sein du tissu urbain existant. La question du devenir de ce secteur fait l'objet d'études avec les acteurs concernés (RFF et SNCF principalement) depuis plusieurs années. L'issue de ces études permet d'y envisager la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, dont le PLUi se doit de garantir sa réalisation. Aussi, au regard des enjeux qu'il porte et en l'absence d'étude de faisabilité aboutie à ce jour, ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente, pour accueillir, à terme, un projet d'aménagement d'ensemble et y maîtriser le développement.

APRÈS

Partie 3.1 du rapport de présentation – Justification du projet et sa traduction réglementaire

g. Les périmètres d'attente de projet (paragraphe 1.4.4)

Inscription dans le PLUi

Les périmètres d'attente peuvent être délimités dans le PLUi aux plans de zonage communaux en application des articles L.151-41 et R.151-32

~~En application des articles L.151-41-5° et R. 151-32 du Code de l'urbanisme, neuf périmètres d'attente de projet sont délimités dans le PLUi aux plans de zonage communaux.~~

~~Huit d'entre eux correspondent à des périmètres instaurés dans les PLU communaux, un seul (celui de La Plagne à Guerville) a été institué dans le cadre de l'élaboration du PLUi.~~

~~- Andrésy – secteur sud gare SNCF -~~

~~L'emprise foncière de grande superficie autour de la gare d'Andrésy, qui représente un potentiel de renouvellement important au sein du tissu urbain existant. La question du devenir de ce secteur fait l'objet d'études avec les acteurs concernés (RFF et SNCF principalement) depuis plusieurs années. L'issue de ces études permet d'y envisager la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, dont le PLUi se doit de garantir sa réalisation. Aussi, au regard des enjeux qu'il porte et en l'absence d'étude de faisabilité aboutie à ce jour, ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente, pour accueillir, à terme,~~

- Épône – secteur gare –

Cet espace du secteur gare constitue un site privilégié pour le développement futur de la commune. Une étude urbaine et paysagère est en cours de réalisation sur ce secteur. Dans l'attente des résultats de cette étude, il convient de prévoir des mesures conservatoires visant à conforter la possibilité de réaliser, à terme, un projet global et cohérent. Le périmètre d'attente offre cette faculté, sans pour autant entraver les projets potentiels des habitants de ce secteur (rénovation, extension, changement de destination).

- Guerville – secteur La Plagne –

Ce site est situé dans un hameau et à proximité immédiate d'une grande emprise foncière (propriété Calcia) dont le devenir et les objectifs de reconversion ne sont pas encore stabilisés à ce jour. Des études supplémentaires doivent être menées afin d'appréhender un projet dans son ensemble et en lien avec la nécessité d'accueillir un programme de logement social conformément aux objectifs de mixité sociale poursuivis.

- Magnanville – secteur Les Brosses –

Un projet d'aménagement global est prévu sur les terrains stratégiques de l'îlot BUT, localisé entre l'Avenue de l'Europe, la rue des Pincevins, la rue des Pierrettes et la rue des Graviers.

Ce projet, en cours d'étude, n'est pas encore abouti. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté préserver la possibilité de mettre en œuvre un projet global et cohérent sur l'ensemble de ce secteur.

- Mantes-la-Ville – secteur boulevard Roger Salengro –

La pression foncière qui s'exerce sur ce secteur peut représenter une entrave à la réalisation du projet envisagé, du fait, notamment d'une mutation et d'une densification trop importante et rapide. Dans le cadre du PLUi, l'axe Salengro-Europe (Mantes-la-Ville-

~~un projet d'aménagement d'ensemble et y maîtriser le développement.~~

~~- Épône – secteur gare –~~

~~Cet espace du secteur gare constitue un site privilégié pour le développement futur de la commune. Une étude urbaine et paysagère est en cours de réalisation sur ce secteur. Dans l'attente des résultats de cette étude, il convient de prévoir des mesures conservatoires visant à conforter la possibilité de réaliser, à terme, un projet global et cohérent. Le périmètre d'attente offre cette faculté, sans pour autant entraver les projets potentiels des habitants de ce secteur (rénovation, extension, changement de destination).~~

~~- Guerville – secteur La Plagne –~~

~~Ce site est situé dans un hameau et à proximité immédiate d'une grande emprise foncière (propriété Calcia) dont le devenir et les objectifs de reconversion ne sont pas encore stabilisés à ce jour. Des études supplémentaires doivent être menées afin d'appréhender un projet dans son ensemble et en lien avec la nécessité d'accueillir un programme de logement social conformément aux objectifs de mixité sociale poursuivis.~~

~~- Magnanville – secteur Les Brosses –~~

~~Un projet d'aménagement global est prévu sur les terrains stratégiques de l'îlot BUT, localisé entre l'Avenue de l'Europe, la rue des Pincevins, la rue des Pierrettes et la rue des Graviers.~~

~~Ce projet, en cours d'étude, n'est pas encore abouti. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté préserver la possibilité de mettre en œuvre un projet global et cohérent sur l'ensemble de ce secteur.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur boulevard Roger Salengro –~~

~~La pression foncière qui s'exerce sur ce secteur peut représenter une entrave à la réalisation du projet envisagé, du fait, notamment~~

Magnanville) fait l'objet d'enjeux intercommunaux. Aujourd'hui dégradé, ce boulevard est inhospitalier pour les piétons et les vélos et inadapté aux transports en commun. Il est donc fondamental de le requalifier et de maîtriser son développement en s'appuyant sur une étude complète détaillée en lien avec le quartier de la gare, tout en concentrant les efforts de développement prioritairement sur Mantes-Université dans un premier temps.

- Mantes-la-Ville – secteur entre les deux gares –

La proximité du secteur avec les gares en fait un site stratégique. Il convient donc d'assurer une bonne maîtrise de son évolution. Des études sont en cours. Dans l'attente de la définition d'objectifs plus précis, les possibilités de construire sont limitées. Cet espace « de liaison » fait l'articulation entre les différents secteurs stratégiques tels que Mantes-Université et bénéficie de la proximité de la gare.

- Mantes-la-Ville – secteur Mantes station / Ballauf –

Ce secteur, qui est sujet à une pression foncière, bénéficie d'un grand potentiel de mutation urbaine où, il pourrait être envisagé de conforter l'implantation et le développement des activités liées à la filière stratégique musicale. Il est exclu de ce périmètre, le sud du secteur le long de la voie ferrée (Rue des Deux Gares) afin de garantir la faisabilité de projets intercommunaux en cours de réflexion (parking, etc.). A proximité immédiate de la gare de Mantes-Station, les entreprises Selmer et Buffet Crampon constituent un pôle industriel autour de la facture instrumentale et bénéficient d'une renommée internationale. En complémentarité avec l'Ecole Nationale de Musique localisée à Mantes-la-Jolie, la filière musicale est donc identifiée comme économiquement stratégique sur Mantes-la-Ville et plus globalement sur la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise. Elle participe à l'identité de la CU du GPS&O et de la Ville.

- Mantes-la-Ville – secteur route de Houdan / rue des Alliés –

L'objectif sur ce secteur est d'anticiper l'évolution du site pour

~~d'une mutation et d'une densification trop importante et rapide. Dans le cadre du PLUi, l'axe Salengro-Europe (Mantes-la-Ville-Magnanville) fait l'objet d'enjeux intercommunaux. Aujourd'hui dégradé, ce boulevard est inhospitalier pour les piétons et les vélos et inadapté aux transports en commun. Il est donc fondamental de le requalifier et de maîtriser son développement en s'appuyant sur une étude complète détaillée en lien avec le quartier de la gare, tout en concentrant les efforts de développement prioritairement sur Mantes-Université dans un premier temps.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur entre les deux gares –~~

~~La proximité du secteur avec les gares en fait un site stratégique. Il convient donc d'assurer une bonne maîtrise de son évolution. Des études sont en cours. Dans l'attente de la définition d'objectifs plus précis, les possibilités de construire sont limitées. Cet espace « de liaison » fait l'articulation entre les différents secteurs stratégiques tels que Mantes-Université et bénéficie de la proximité de la gare.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur Mantes station / Ballauf –~~

~~Ce secteur, qui est sujet à une pression foncière, bénéficie d'un grand potentiel de mutation urbaine où, il pourrait être envisagé de conforter l'implantation et le développement des activités liées à la filière stratégique musicale. Il est exclu de ce périmètre, le sud du secteur le long de la voie ferrée (Rue des Deux Gares) afin de garantir la faisabilité de projets intercommunaux en cours de réflexion (parking, etc.). A proximité immédiate de la gare de Mantes-Station, les entreprises Selmer et Buffet Crampon constituent un pôle industriel autour de la facture instrumentale et bénéficient d'une renommée internationale. En complémentarité avec l'Ecole Nationale de Musique localisée à Mantes-la-Jolie, la filière musicale est donc identifiée comme économiquement stratégique sur Mantes-la-Ville et plus globalement sur la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise. Elle participe à l'identité de la CU du GPS&O et de la Ville.~~

assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments remarquables qui y sont situés.

- Mantes-la-Ville – secteur SAFRAN/SAGEM –

Ce secteur est voué à muter, car les entreprises qui y sont implantées sont susceptibles de se délocaliser. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté de prendre le temps de réfléchir sur sa programmation future. Le secteur comprend des maisons individuelles présentant des potentiels de mutation et de constructibilité importants. Ces dernières sont intégrées au périmètre d'attente afin d'éviter une densification désordonnée, et ainsi permettre une réflexion globale en lien avec la parcelle située juste en face. Ces deux parcelles sont situées au coeur de la commune, à proximité de la gare et des équipements mixtes sans en subir directement les nuisances, ce qui induit une forte pression foncière sur le secteur.

~~- Mantes-la-Ville – secteur route de Houdan / rue des Alliés –~~

~~L'objectif sur ce secteur est d'anticiper l'évolution du site pour assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments remarquables qui y sont situés.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur SAFRAN/SAGEM –~~

~~Ce secteur est voué à muter, car les entreprises qui y sont implantées sont susceptibles de se délocaliser. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté de prendre le temps de réfléchir sur sa programmation future. Le secteur comprend des maisons individuelles présentant des potentiels de mutation et de constructibilité importants. Ces dernières sont intégrées au périmètre d'attente afin d'éviter une densification désordonnée, et ainsi permettre une réflexion globale en lien avec la parcelle située juste en face. Ces deux parcelles sont situées au coeur de la commune, à proximité de la gare et des équipements mixtes sans en subir directement les nuisances, ce qui induit une forte pression foncière sur le secteur.~~

Partie 1 du règlement – Définitions et dispositions communes

1.4.4. Périmètre d'attente de projet

Communes	Secteurs concernés	Date d'institution du périmètre
ANDRESY	Secteur Sud- Gare SNCF	15 12 2015
EPONE	Secteur Gare	25 11 2015
GUERVILLE	La Plagne	Date d'approbation du PLUi
MAGNANVILLE	Secteur Les Brosses	02 02 2017
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 1/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 2/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 3/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 4/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 5/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 6/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 7/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 8/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 9/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 10/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur entre les deux gares	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur Mantes station / Ballauf	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur Route de Houdan / rue des Alliés	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur SAFRAN/SAGEM	27 09 2018

Partie 1 du règlement – Définitions et dispositions communes

1.4.4. Périmètre d'attente de projet

SUPPRESSION DU TABLEAU DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EXISTANTS ET DE LEUR DATE D'INSTITUTION

N°23 – AJOUT D’UNE DISPOSITION VISANT À PRIVILÉGIER LE REMPLACEMENT DE TOUT VÉGÉTAL ABATTU DANS LA CONCEPTION DES PROJETS EN ZONE UD_a (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT)



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Le chapitre 3.1 de la partie 2 du règlement de la zone UD_a définit les principes généraux du traitement des espaces libres et de leurs composantes. Ces dispositions visent notamment à préserver et améliorer la qualité paysagère et écologique de ces espaces. Dans la lignée de l'objectif « éviter, réduire, compenser » (ERC) fixé par le code de l'environnement, la modification ajoute **une disposition en zone UD_a visant expressément à ce que la conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. Dans cet objectif, le règlement est complété pour préciser qu'en cas d'abattage ou de destruction de végétaux, leur remplacement sera à privilégier lorsque la configuration et la surface de pleine terre le permettent, conformément à l'article 3.3.3 du règlement de la zone.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification ne porte pas d'incidence majeure sur l'environnement. Le caractère de recommandation ne permet pas d'assurer le principe de compensation qu'elle instaure. Autant sa mise en œuvre permettra de pérenniser le cadre paysager et végétal, autant, si elle n'est pas appliquée, cette modification n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

3.1 Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

« Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement. »

APRÈS

3.1 Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

« Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. En cas d'abattage ou de destruction de végétaux, leur remplacement pourra être effectué lorsque la configuration et la surface de pleine terre le permettent, conformément à l'article 3.3.3 du règlement de la zone. »

N°24 – CLARIFICATION SUR LA DIFFÉRENCE ENTRE ÎLOT VERT ET CŒUR D'ÎLOT DANS LA PARTIE 2 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Le terme de « cœur d'îlot » est employé à plusieurs reprises dans le règlement du PLUi mais avec une portée juridique différente. Afin d'éviter toute confusion dans l'application du règlement, il convient de clarifier cette notion selon qu'il s'agit :

- d'un cœur d'îlot identifié graphiquement sur les plans de zonage communaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- d'un cœur d'îlot dont il est fait référence dans les caractéristiques de certaines zones (UDa, UDc, UDd) ainsi que dans certaines dispositions réglementaires faisant référence à la notion de cœur d'îlot au sens de la morphologie urbaine (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, Ubb, UDc).

Les **deux notions sont dissociées : la notion de « cœur d'îlot » et la notion d'« îlot vert »**. La définition de « cœur d'îlot » est maintenue uniquement au titre de la trame verte urbaine identifiée sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les « îlots verts » correspondent, quant à eux, à des espaces végétalisés présents dans le tissu urbain. Dans cette logique, **le terme de « cœur d'îlot » est remplacé par le terme « îlot vert »** lorsqu'ils se rapporte à cette notion.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Rappel des principales caractéristiques de la zone UDa

L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots.

Rappel des principales caractéristiques de la zone UDC

L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'îlots, tout en permettant l'évolution du bâti.

Rappel des principales caractéristiques de la zone UDD

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots.

Zone UAa

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

APRÈS

Rappel des principales caractéristiques de la zone UDa

L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment **au cœur des îlots verts**.

Rappel des principales caractéristiques de la zone UDC

L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les **îlots verts**, tout en permettant l'évolution du bâti.

Rappel des principales caractéristiques de la zone UDD

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers **des îlots verts**.

Zone UAa

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAb

3.1.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAb

3.1.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et les transparences visuelles sur les **îlots verts**.

Zone UAc

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAd

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des cœurs d'îlot.

Zone UAc

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAd

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des **îlots verts**.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Cette zone qui correspond aux centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, est marquée par un rapport fort entre le bâti et la voie qu'il longe, tout en laissant des ouvertures vers les cœurs d'îlots.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UBa

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Cette zone qui correspond aux centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, est marquée par un rapport fort entre le bâti et la voie qu'il longe, tout en laissant des ouvertures vers les **îlots verts**.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UBa

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des **îlots verts** ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les projets concourent à un renouvellement urbain progressif :

- en participant à la création d'un nouveau front urbain homogène tout en préservant des vues vers les cœurs d'îlots végétalisés ;
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Zone UBb

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les projets concourent à un renouvellement urbain progressif :

- en participant à la création d'un nouveau front urbain homogène tout en préservant des vues vers les **îlots verts** ;
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Zone UBb

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des **îlots verts** ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;

- public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

Zone UDa

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

Zone UDa

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

Zone UDc

4.3 Les clôtures

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UDd

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un

Zone UDc

4.3 Les clôtures

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UDd

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des **îlots verts** ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des

regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les objectifs poursuivis, tant pour les constructions nouvelles que les extensions*, sont :

- De promouvoir une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- De constituer un front urbain structuré et discontinu pour créer transparences vers les cœurs d'îlot.

espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les objectifs poursuivis, tant pour les constructions nouvelles que les extensions*, sont :

- De promouvoir une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- De constituer un front urbain structuré et discontinu pour créer transparences vers **des îlots verts**.



N°25 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ANNEXES POUR LES ZONES UDb et UDd (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT)

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Visée au chapitre 2.2.1 de la partie 2 du règlement de zone, la **règle générale définissant l'implantation des constructions** par rapport aux **limites séparatives des zones UDb et UDd** prévoit que peuvent être implantées en limite séparative des annexes dont la hauteur totale est au plus égale à 3,50m, à l'exception des piscines couvertes ou non, sur une profondeur minimale correspondant au retrait imposé ci-avant. La **notion de profondeur minimale** peut porter à confusion dans son application. Cette disposition doit s'entendre comme permettant l'implantation des annexes à l'exception des piscines sur **toute la profondeur de l'espace de retrait comprise entre la limite séparative et le retrait imposé par la règle**. Une construction annexe pourra donc être implantée en limite séparative ou dans l'espace de retrait. La règle est réécrite afin de la **clarifier et par conséquent de faciliter son application**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant à clarifier la règle en vigueur, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.2.1 Règle générale

« Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non, sur une profondeur minimale correspondant au retrait* imposé ci-avant. »

APRÈS

2.2.1 Règle générale

« Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative **ou dans l'espace de retrait* imposé ci-avant** des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres à l'exception des piscines couvertes ou non, ~~sur une profondeur minimale correspondant au retrait* imposé ci-avant.~~ »

N°26 – MODIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION EN BCS EN LIMITES SÉPARATIVES EN UDa4 (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT)



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Le règlement de la zone UDa et ses secteurs limite l'imperméabilisation des sols dans la bande de constructibilité secondaire (BCS). Toutefois, dans la zone UDa et ses secteurs UDa1 et UDa3, peuvent être implantées **des constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale est au plus égale à 3,50 mètres**, à l'exception des piscines couvertes ou non. Les dispositions du secteur UDa4 ne prévoient pas que celles-ci puissent être implantées en limites séparatives. Compte tenu **du gabarit restreint** de ce type de construction (**notamment des annexes**), **une implantation en limites séparatives apparaît justifiée**.

Il en est ainsi également du cas des constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en **limite séparative sur un terrain contigu**. **Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges de la ou d'une seule des constructions mitoyennes**. La modification amende le chapitre 2.2.1.2 du règlement du secteur UDa4 pour y appliquer les mêmes dispositions que pour la zone UDa et ses secteurs UDa1 et UDa3.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Sans porter d'incidence positive majeure, la modification met toutefois en place les conditions pour contribuer à la préservation des cœurs d'îlots verts participant à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Dans le secteur UDa4

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* est différente selon la configuration du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains dont la configuration ne permet pas d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative* au plus ;
- sur les autres terrains : les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

APRÈS

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Dans le secteur UDa4

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* est différente selon la configuration du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains dont la configuration ne permet pas d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative* au plus ;
- sur les autres terrains : les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu.
Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.



N°27 – CLARIFICATION DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire
IV – Règlement – Partie 3 – Protection du patrimoine architectural urbain et paysager

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La **partie 3.1 du règlement** introduit les règles en matière de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Dans cette partie, sont notamment déclinées les typologies architecturales, présentes dans les différentes catégories de protection : édifice patrimonial urbain et rural (EPUR), ensemble bâti (EB)... La présentation actuelle a tendance à cloisonner les différentes typologies. Or, une typologie peut être présente dans plusieurs catégories. Afin de faciliter la compréhension de cette partie, la **présentation des typologies architecturales est revue**.

De plus, une **erreur matérielle** est corrigée. A chaque typologie est attribuée une photographie à titre d'exemple. **La photographie n°8, relative au bâtiment industriel prise à Mantes-la-Ville est caduque** puisqu'à ce jour le bâtiment n'est pas classé au titre de la partie 3 du règlement. Cette photographie est donc remplacée par un bâtiment industriel réellement classé au titre du PLUi (fiche 78029_PAT_214).

A noter, la correction de la présentation, également présente dans la partie 3.1 du rapport de présentation

Synthèse des incidences sur l'environnement








S'agissant d'une clarification de la règle et d'une correction d'erreur matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

E. La Partie 3 du règlement : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Les édifices, patrimoine urbain et rural :

 Maison rurale	 Maison de bourg	 Maison avec boutique
 Pavillon	 Villa	 Maison de notable
 Immeuble de ville	 Bâtiment industriel	 Bâtiment agricole, moulin
 Immeuble collectif	 Patrimoine urbain & rural	

APRÈS

E. La Partie 3 du règlement : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

	 1 Maison rural	 2 Maison de bourg	 3 Maison avec boutique	 4 Pavillon
Édifice, Patrimoine Urbain & Rural (EPUR)	 5 Villa	 6 Maison de notable	 7 Immeuble de ville	 8 Bâtiment industriel, artisanal
	 9 Bâtiment agricole, moulin	 10 Immeuble collectif	 11 Patrimoine urbain & rural	

Ensemble Bâti (EB)	 12 Corps de ferme	 13 Domaine, château	 14 Cour commune	

Continuité Bâtie (CB)	 15 Mur	 16 Porche & portail	 17 Linéaire de façade homogène	

Une même typologie peut être classée dans la catégorie des ensembles bâtis (EB) comme dans celle des édifices, patrimoines urbains et ruraux (EPUR).

Les ensembles bâtis :



Corps de ferme



Domaine, château



Cour commune

Les continuités bâties :



Murs



Porche & portail



Linéaire de façade
homogène

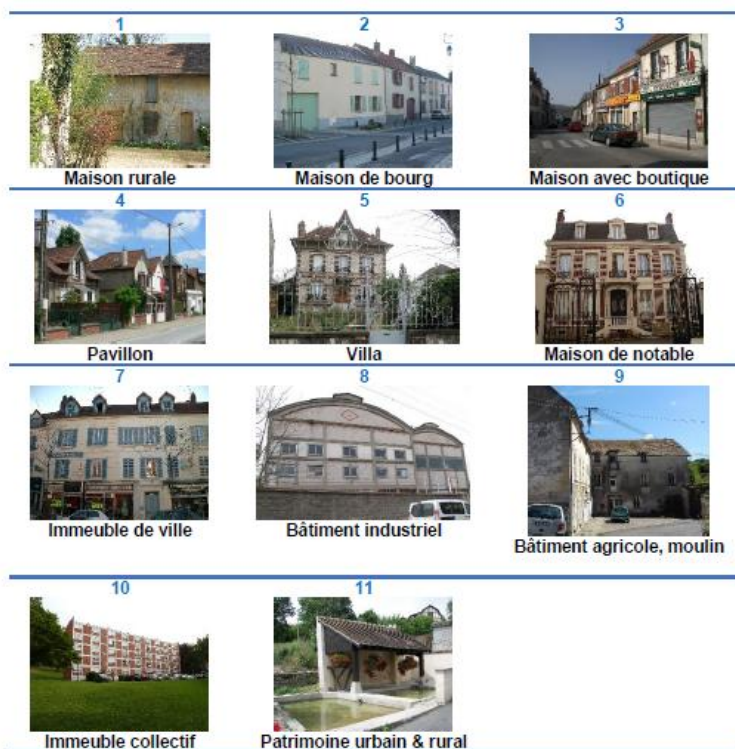
Partie 3.1 du rapport de présentation

Introduction

D. Définitions des typologies architecturales

1. Identités et illustrations des typologies

a. Les édifices, patrimoine urbaine et rural (EPUR)



Partie 3.1 du rapport de présentation

Introduction

D. Définitions des typologies architecturales

1. Identités et illustrations des typologies

a. Les édifices, patrimoine urbaine et rural (EPUR)



Une même typologie peut être classée dans la catégorie des ensembles bâtis (EB) comme dans celle des édifices, patrimoines urbains et ruraux (EPUR).

b. Les continuités bâties (CB)



c. Les ensembles bâtis (EB)



b. Les continuités bâties (CB)

c. Les ensembles bâtis (EB)



N°28 – MISE À JOUR DES SOMMAIRES DE LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : /
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Contenu de la modification

Dans le cadre de la modification générale du PLUi, la partie 3 du règlement est amenée à évoluer en lien avec les évolutions territoriales présentées dans les parties suivantes. L'identification de nouveaux éléments et la correction de certaines fiches de protection patrimoniale nécessitent une **réactualisation des sommaires**. La modification **met à jour les sommaires de la partie 3.2 du règlement** (*consultables dans le tome 3 « Pièces du PLUi modifiées », « IV. Règlement », « Partie 3.2 Fiches de protection patrimoniale par commune »*).

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une actualisation de sommaire, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

APRÈS

L'ENSEMBLE DES SOMMAIRES (général et par commune) SONT MIS À JOUR



N°29 – CORRECTIONS MATÉRIELLES DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE (PARTIE 5 DU RÈGLEMENT)

- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Contenu de la modification

Les plans de zonage des 73 communes du territoire comportent actuellement une **erreur de frappe** sur le terme « pavillonnaire » dans la légende des plans de zonage communaux. Des corrections orthographiques sont donc apportées afin d'ajouter un « -n » aux légendes concernant le « pavillonnaire diffus » et le « pavillonnaire ordonnancé ».






Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi






AVANT

Légende des plans de zonage par commune

	UCb - Ensemble d'habitat collectif
	UDa - Pavillonnaire diversifié
	UDb - Pavillonnaire diffus
	UDc - Pavillonnaire ordonnancé
	UDd - Pavillonnaire densifié

APRÈS

Légende des plans de zonage par commune

	UCb - Ensemble d'habitat collectif
	UDa - Pavillonnaire diversifié
	UDb - Pavillonnaire diffus
	UDc - Pavillonnaire ordonnancé
	UDd - Pavillonnaire densifié

N°30 – MISE À JOUR DU PLAN DE ZONAGE DE SYNTHÈSE DANS LA PARTIE 5 DU RÈGLEMENT



- ▶ **Typologie de la modification** : Transversale
- ▶ **Commune concernée** : Toutes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.1 – Plan de zonage de synthèse

Contenu de la modification

Dans le cadre de la modification générale du PLUi, les plans de zonage communaux sont amenés à évoluer. Les changements de zonages et ajustements des prescriptions graphiques nécessitent une **réactualisation du plan de zonage de synthèse**. La modification **met à jour le plan de zonage de synthèse** (consultable dans le tome 3 « Pièces du PLUi modifiées », « IV. Règlement », « Partie 5.1 Plan de zonage de synthèse »).

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

APRÈS

LE PLAN DE ZONAGE DE SYNTHÈSE EST MIS A JOUR

