

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - Exposé des motifs des changements apportés par la modification

PLU approuvé en Conseil Municipal le 20 décembre 2018

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2022



- Introduction
- Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Objet de la modification

La commune de Forges-les-Bains a engagé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

- 1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat**
 - Affiner la rédaction de certaines règles de gabarit
 - Amélioration des critères de protection de la nature en ville
- 2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale**
 - Assurer une protection adaptée du patrimoine bâti et des grandes propriétés
 - Adapter certaines dispositions pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement
- 3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels**
 - Hameau d'Ardillières
 - Secteur Plants Babin
- 4. L'ajustement de dispositions réglementaires mineures**

Le choix de la procédure

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

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

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

La compatibilité avec le SDRIF

La présente modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 23 décembre 2013. Le SDRIF définit plusieurs orientations concernant la protection des zones agricoles et naturels qui ne sont pas impactés défavorablement par la modification du PLU, dans la mesure où la modification ne réduit aucune protection, au contraire, elle vise à renforcer la prise en compte de la nature en ville.

Le SDRIF précise également que dans les espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030. Cet objectif est atteint. En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, qui fixe l'objectif de réaliser environ 150 nouveaux logements entre 2015 et 2030, privilégie la « densification des zones urbanisées existantes », cette orientation n'est naturellement pas remise en cause dans le cadre de cette procédure de modification qui maintient le PADD inchangé.

La commune a autorisé la construction d'environ 300 logements sur la période de 2015 à 2022, permettant l'atteinte des objectifs du PADD et donc les objectifs de densifications au titre du SDRIF, objectifs qui étaient concordants entre les deux documents.

Ces objectifs de construction étant donc déjà largement atteints, la modification des règles du PLU est donc nécessaire pour revenir à un rythme de construction plus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et les capacités des équipements et voiries communales. La modification du PLU permet de ralentir cette densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux encadrés et maîtrisés au regard des ajustements apportés au règlement, tout en assurant une meilleure préservation des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlots.

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifié

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concernés par la modification

Dispositions du PLU en vigueur

Sed tamen haec

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

Sed tamen haec

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

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

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en rouge

Les dispositions supprimées sont en rouge barré

Justifications de la modification

JUSTIFICATIONS

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

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

• Objet : Modification de la définition d'espace végétalisé

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, evergreen, etc.)

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, evergreen, etc.)

Espace vert de pleine terre

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

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

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

JUSTIFICATIONS

Le « coefficient de biotope » est peu adapté dans le contexte rural de la commune où la pleine terre doit être privilégiée. De plus, au vu de la faible part demandée en espace végétalisé, ce coefficient de biotope n'incite pas à la préservation de la pleine terre favorable au développement arboré notamment. Dans le cadre de la modification, ce coefficient est supprimé et remplacé par une définition d'espaces verts de pleine terre qui permettra de favoriser le couvert végétalisé favorable à la qualité des paysages, à lutter contre les îlots de chaleurs, et à infiltrer les eaux pluviales, donc éviter les inondations par ruissellement comme la commune a déjà subi ces dernières années.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

- Objet : modification de la règle d'emprise au sol

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

En secteurs UAa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

En secteurs UAh : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

En secteurs UAa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

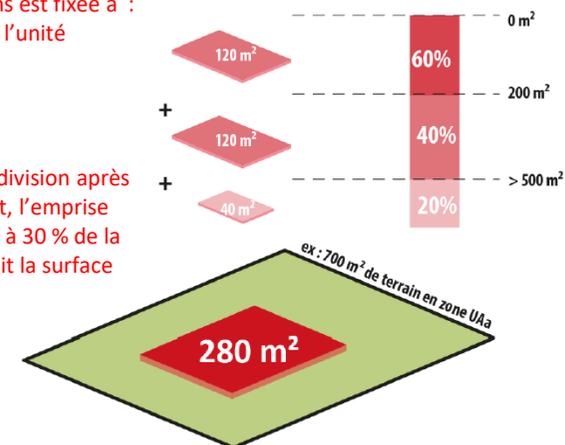
II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

En secteurs UAa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 60% pour les 200 premiers m² inclus de l'unité foncière
- 40% entre 200m² et 500m² inclus
- 20% au-delà de 500 m²

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.



En secteurs UAh : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

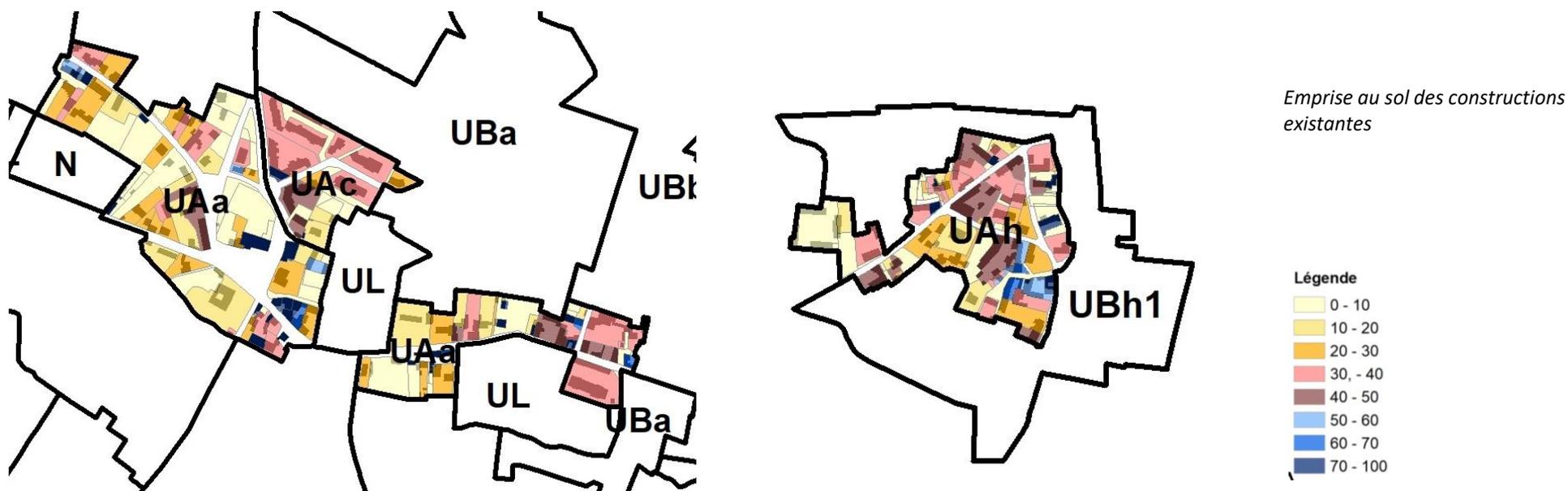
En secteurs UAa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

JUSTIFICATIONS

Seule l'emprise au sol maximale autorisée de la zone UAa est modifiée (les secteurs UAh et UAc sont inchangés). Il s'agit de permettre une densification, sans autoriser une densification excessive pour ce secteur de la commune. Le travail d'analyse des emprises au sol constatées a permis de montrer que dans la zone UAa, l'emprise au sol constatée des constructions existantes s'établissait autour de 10 à 30 % pour la plupart des terrains.

Aussi, plutôt que de fixer une emprise au sol à 60 % (c'est-à-dire autoriser la possibilité de bâtir 600 m² de constructions sur un terrain de 1000 m²), ce qui est clairement excessif par rapport à la densité rencontrée, ce coefficient est ajusté pour éviter une trop forte bétonisation des parcelles à travers un dispositif progressif. Les petites unités foncières conservent l'emprise au sol initiale correspondant aux densités rencontrées dans le cœur du village. Pour les unités foncières de plus grande dimension, les espaces paysagers et végétalisés sont favorisés (cf. coefficient de pleine terre), d'où une emprise au sol autorisée réduite.



1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

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

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Article UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2. CAS PARTICULIERS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale :

- à 35% de celle du terrain en UA_c.
- à 10% de celle du terrain en UA_a et UA_h.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Article UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. RÈGLE GÉNÉRALE

~~Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale :~~

- ~~à 35% de celle du terrain en UA_c.~~
- ~~à 10% de celle du terrain en UA_a et UA_h.~~

- En zone UA_a : une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- En zone UA_h : une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- En zone UA_c : une part de 40% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

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

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

JUSTIFICATIONS

La notion d' « aménagement paysager végétal » est remplacé par la notion d'espace vert de pleine terre. De plus, au vu de la faible part demandée en espace végétalisé, ce coefficient de biotope n'incite pas à la préservation de la pleine terre favorable au développement arboré notamment. Dans le cadre de la modification, ce coefficient est supprimé et remplacé par une définition d'espaces verts de pleine terre qui permettra de favoriser le couvert végétalisé favorable à la qualité des paysages, à lutter contre les îlots de chaleurs, et à infiltrer les eaux pluviales, donc éviter les inondations par ruissellement comme la commune a déjà subi ces dernières années.

Les taux d'espaces verts de pleine terre sont réhaussés et modulés suivant la configuration des quartiers, pour permettre de se prémunir face aux risques, et préserver le couvert végétal de la commune, qui fait partie de son patrimoine.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

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

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Article UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :
 - 60% de celle du terrain, en UBa.
 - 65% de celle du terrain, en UBb, UBc et UBd,
 - 65% de celle du terrain, en UBh1,
 - 75% de celle du terrain, en UBh2,

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Article UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- ~~Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :~~
 - ~~60% de celle du terrain, en UBa.~~
 - ~~65% de celle du terrain, en UBb, UBc et UBd,~~
 - ~~65% de celle du terrain, en UBh1,~~
 - ~~75% de celle du terrain, en UBh2,~~

- **En zone UBa** : une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- **En zones UBb, UBc, UBd, UBh1** : une part de 65 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- **En zone UBh2** : une part de 75 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

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

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

JUSTIFICATIONS

La notion d' « aménagement paysager végétal » est remplacée par la notion d'espace vert de pleine terre. Dans le cadre de la modification, ce coefficient est supprimé et remplacé par une définition d'espaces verts de pleine terre qui permettra de favoriser le couvert végétalisé favorable à la qualité des paysages, à lutter contre les îlots de chaleurs, et à infiltrer les eaux pluviales, donc éviter les inondations par ruissellement comme la commune a déjà subi ces dernières années.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

- **Objet : modification de la règle d'emprise au sol**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

II-1-1 Emprise au sol maximale des constructions

En secteurs UBa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale ~~totale du terrain de l'unité foncière.~~

En secteurs UBb, UBd et UBh1 : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 25% de la superficie ~~totale du terrain de l'unité foncière.~~

En secteur UBc : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie ~~totale du terrain de l'unité foncière.~~

En secteur UBh2 : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 15% de la superficie ~~totale du terrain de l'unité foncière.~~

L'emprise au sol par bâtiment est fixée à une superficie de 200 m² maximum.

JUSTIFICATIONS

La notion de « terrain » est remplacée par la notion de « unité foncière » de manière globale dans le règlement. Le terrain pouvant comprendre plusieurs parcelles, la notion d'unité foncière est plus facile à appréhender par le grand public. Les règles d'emprise au sol sont inchangées car elles ont été analysées comme répondant aux attentes des habitants sans compromettre l'objectif de maintenir globalement cette forme urbaine d'habitat individuel dans ces zones.

La modification concernant l'emprise au sol par bâtiment limitée à 200 m² se justifie par l'objectif de maîtriser la volumétrie du bâti, et éviter des masses bâties trop importantes qui ne s'intégreraient pas dans le tissu urbain de la commune en matière de paysage urbain. Il est ainsi préféré deux volumes de 200 m² à un seul volume de 400 m² par exemple, notamment pour le logement collectif. Cette mesure n'est pas une réduction des possibilités d'utilisation de l'emprise au sol, mais symbolise un objectif de meilleure répartition de son utilisation.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

- Objet : modification de l'emprise au sol et des exigences en termes d'espaces perméables

Pièce modifiée : Règlement

Zone UI

Article UI II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain.

Article UI II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- ~~Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain.~~

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

II-1-1: Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

II-1-1: Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UL II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Article UL II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- ~~Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.~~

JUSTIFICATIONS

Une part d'espace vert de pleine terre, fixée à 20 % pour les zones UI et UL, permet de garantir des espaces paysagers de qualité pour les zones respectivement d'activités et d'équipement, plus adaptés, et plus exigeant qu'une part des espaces libres à aménager de manière paysager végétal. Cf. justifications d'espaces verts de pleine terre. Par ailleurs, une règle fixant une emprise au sol maximum pour les grands équipements publics est fixée, de manière à garantir une qualité paysagère et un équilibre entre le bâti et le non bâti, y compris sur les terrains communaux.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

• Objet : modification des règles de hauteurs

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

II-1-3 : Hauteur maximale des constructions

1. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UAa :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 11 mètres au faîtage (R+1+C).
- Les toitures terrasses ne sont acceptées que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

En sous-secteur UAh :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+C).
- Les toitures terrasses ne sont acceptées que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

En sous-secteur UAc :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faîtage (R+2).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 9 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

II-1-3 : Hauteur maximale des constructions

1. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UAa et UAh:

- La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 mètres à l'égout et 10 mètres ~~11 mètres~~ au faîtage (R+1+C).
- Les toitures terrasses ne sont acceptées que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

En sous-secteur UAh+ :

- ~~• La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+C).~~
- ~~• Les toitures terrasses ne sont acceptées que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.~~
- ~~• Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.~~
- ~~• En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.~~

En sous-secteur UAc :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout et à 12 mètres au faîtage (R+2).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 9 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

JUSTIFICATIONS

La hauteur maximale des constructions est modifiée pour éviter des constructions plus hautes que les constructions existantes dans la zone UA et UAh. Cet ajustement est donc lié à l'objectif de garantir une qualité des paysages urbains, et une cohérence par rapport à l'objectif de préservation des éléments de patrimoine bâti et leur environnement immédiat. De plus, les hauteurs sont fixées au faîtage, mais également à l'égout du toit (gouttière) pour s'assurer de proportions du bâti cohérentes avec le nombre d'étages souhaités, et d'une qualité architecturale.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

- Objet : modification des règles de hauteurs

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UBa, UBb, UBc, UBh1 et UBh2 :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au faîtage (R+1).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

En sous-secteur UBd :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+C).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UBa, UBb, UBc, UBh1 et UBh2 :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 5 mètres à l'égout et à 8 mètres ~~9 mètres~~ au faîtage (R+C).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

En sous-secteur UBd :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 6,5 mètres à l'égout et à 10 mètres au faîtage (R+1+C).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

JUSTIFICATIONS

La hauteur maximale des constructions est modifiée pour éviter des constructions beaucoup plus hautes que les constructions existantes dans les zones UB et leurs différents sous-secteurs qui dénoteraient. Cet ajustement est donc lié à l'objectif de garantir une qualité des paysagers urbains, et une cohérence dans ces quartiers. De plus, les hauteurs sont fixées au faîtage, mais également à l'égout du toit (gouttière) pour s'assurer d'une proportion du bâti cohérente avec le nombre d'étages souhaités, et d'une qualité architecturale.

La hauteur des annexes est réduite à 3,50 m au lieu de 5 mètres, pour éviter des transformations non déclarées en logements, mais aussi pour améliorer l'insertion paysagère de ces constructions qui peuvent être implantées sur les limites séparatives, et ainsi limiter les ombres portées et autres impacts sur la végétation et la qualité du cadre de vie du village.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

- Objet : modification des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

... par rapport aux limites séparatives

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent s'implanter **en limite séparative ou en retrait** de cette dernière.

- En cas d'implantation en limite séparative, les vues directes sont interdites.
- En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :
 - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
 - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

... par rapport aux limites séparatives

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

~~Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette dernière.~~
Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

- En cas d'implantation en limite séparative, les vues directes sont interdites.
- En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :
 - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
 - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle.
La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

JUSTIFICATIONS

Cette règle d'implantation est ajustée dans l'esprit de garantir un équilibre entre le bâti et le non bâti depuis l'espace public. L'implantation sur l'une des limites séparatives permet d'optimiser une parcelle, tout en conservant une fonctionnalité, en permettant le passage dans le jardin par un côté. Il s'agit de la composition urbaine de la quasi-totalité des unités foncières existantes à ce jour dans les zones UA. Il est donc souhaité conserver cette caractéristique, qui fait la qualité paysagère des zones historiques du village.

L'implantation en retrait des fonds de jardins vise à la fois à préserver l'intimité des jardins, garantir un jardin « utilisable » d'un seul tenant, mais également à protéger les cœurs d'îlots sur le plan de la biodiversité. A noter que cette règle modifiée s'accompagne, pour les principaux cœurs d'îlots, par un repérage et une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

- **Objet : modification des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

... par rapport aux limites séparatives

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent s'implanter **en limite séparative ou en retrait** de cette dernière.

- En cas d'implantation en limite séparative, les vues directes sont interdites.
- En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :
 - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
 - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres,
- en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.

... par rapport aux limites séparatives

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

~~Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette dernière.~~

- ~~• En cas d'implantation en limite séparative, les vues directes sont interdites.~~
- ~~• En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :~~
 - La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :
 - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
 - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- La longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres.

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres,
- en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.

JUSTIFICATIONS

Cette règle d'implantation, dans la zone UB est ajustée dans l'esprit de garantir un équilibre entre le bâti et le non bâti vu depuis l'espace public, en ouvrant des perspectives sur la végétation des terrains. L'implantation sur l'une des limites séparatives permet d'optimiser une parcelle, tout en conservant une fonctionnalité, en permettant le passage dans le jardin par les côtés de la maison. Il s'agit de la composition urbaine de la quasi-totalité des unités foncières existantes à ce jour dans les zones résidentielles. Il est donc souhaité conserver cette caractéristique, qui fait la qualité paysagère des zones résidentielle du village. Les marges de retrait sont inchangées.

L'implantation en retrait des fonds de jardins vise à la fois à préserver l'intimité des jardins, garantir un jardin « utilisable » d'un seul tenant, mais également à protéger les cœurs d'îlots sur le plan de la biodiversité. A noter que cette règle modifiée s'accompagne, pour les principaux cœurs d'îlots, par un repérage et une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Une dérogation est introduite au règlement, pour les constructions suffisamment basses et pas trop volumineuses, qui peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales. C'est le cas notamment pour un garage ou une extension horizontale qui ne présenterait pas d'étage ou de vue sur les jardins voisins et dont l'impact paysager serait donc limité.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

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

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, y compris pour la couverture d'une piscine non couverte ; cette distance est portée à 8 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

En outre, toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir, à savoir :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 8 mètres ~~4-mètres~~ est imposée entre deux bâtiments non contigus, ~~y compris pour la couverture d'une piscine non couverte.~~

Cette distance est portée à 16 mètres ~~8-mètres~~ minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

En outre, toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir, à savoir :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

JUSTIFICATIONS

La règle actuelle entre deux constructions principales implantées sur un même terrain était anormalement basse, et en contradiction avec la règle de retrait par rapport aux limites séparatives. La modification vise à rétablir une forme d'équité qu'un terrain soit bâti puis divisé, ou bien qu'une division intervienne préalablement à la construction. La règle est ainsi doublée et fixée respectivement à 8 m en cas d'absence de vue et 16 m en cas de vues entre deux constructions implantées sur un même terrain. En cas de division postérieure à la construction, les deux constructions ainsi érigées conserveraient alors des marges suffisantes en matière d'intimité des jardins respectifs, de paysage urbain, ou encore de sécurité, en cas d'incendie par exemple.

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

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

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Article 13 – DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

JUSTIFICATIONS

L'instruction des permis lot par lot permet de garantir une intégration paysagère satisfaisante et respectueuse des objectifs du PADD, que l'opération soit réalisée sous la forme d'un lotissement ou sur une unité foncière existante. Cette disposition permet également de garantir l'application des règles d'emprise ou de retrait des constructions, afin de respecter les objectifs en matière environnementale : infiltration des eaux pluviales, espace de pleine terre lot par lot, protection du couvert végétal de manière équilibrée, etc.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- **Objet : Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'îlots**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Article UA I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Des « cœurs d'îlots et fonds de parcelles », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert végétalisé,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes de 20 m² maximum (margelles comprises)
- les constructions annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Article UB I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Dans les secteurs « **Éléments de patrimoine paysager à protéger** » identifiés au titre de l'article L151.23 du CU
En raison de leurs caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir d'urbanisation impactante. Ils font l'objet d'un repérage et de règles particulières au sein de la pièce n°4.3 du dossier de PLU.

- Des « cœurs d'îlots et fonds de parcelles », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert végétalisé,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes dans la limite de 20 m² de superficie maximum (margelles comprises)
- les constructions annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol

JUSTIFICATIONS

Des cœurs d'îlots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones matérialisées sur le plan graphique sont protégées en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions réglementaires sont identifiées permettant de « faire vivre » un jardin (possibilité d'implanter des annexes, etc...) mais limitées en matière de superficie, pour garantir un maximum d'espaces naturels et végétalisés dans ces zones.

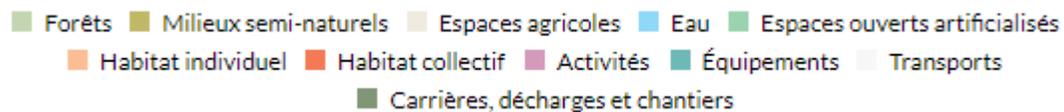
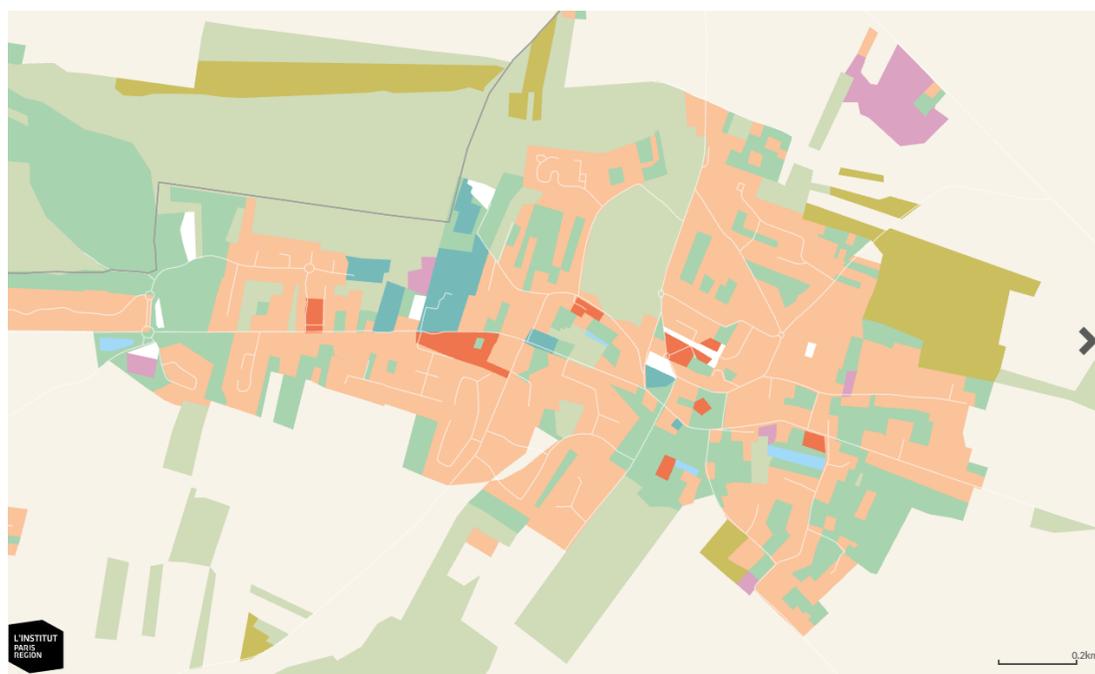
2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'îlots

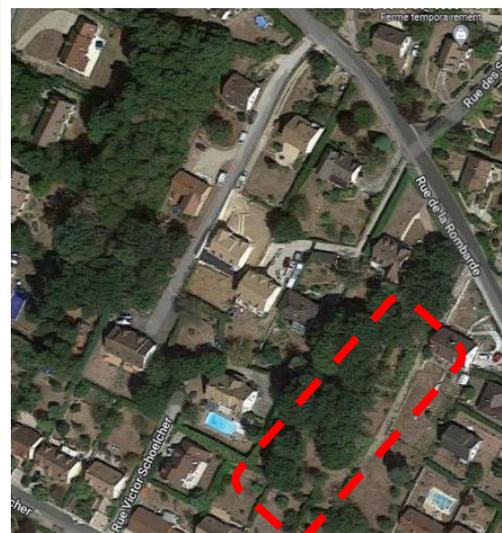
JUSTIFICATIONS

Diagnostic actualisé de la trame verte

La nomenclature du mode d'occupation du sol actualisé en 2021 réalisé par l'institut Paris Région offre une grande précision thématique grâce à ses différents niveaux de légende. Cette nomenclature est modulable selon l'échelle et le niveau d'analyse attendus et a permis de servir de base de réflexion au diagnostic actualisé permettant l'analyse de la trame verte intra-urbaine. Cette analyse a été croisée et complétée avec une photo-interprétation de photos aériennes et un travail de terrain permettant d'affiner le repérage des espaces verts et cœurs d'îlots facteurs principaux de présence de la nature en ville.



Carte du MOS 2021 – Institut Paris Région



Exemple de cœurs d'îlot et espaces verts identifiés

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

• Objet : Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'îlots

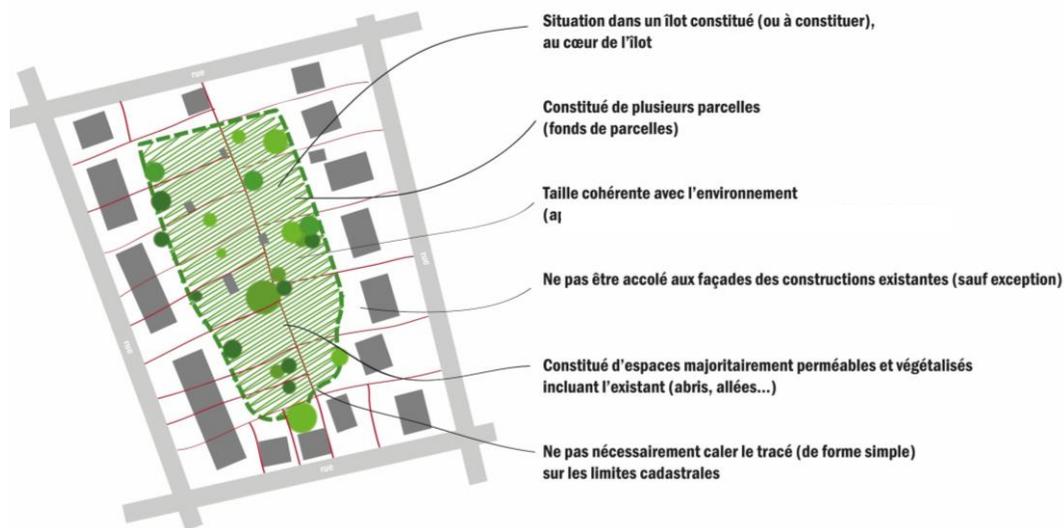
JUSTIFICATIONS

Critères de délimitation des cœurs d'îlots et espaces verts paysagers protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)

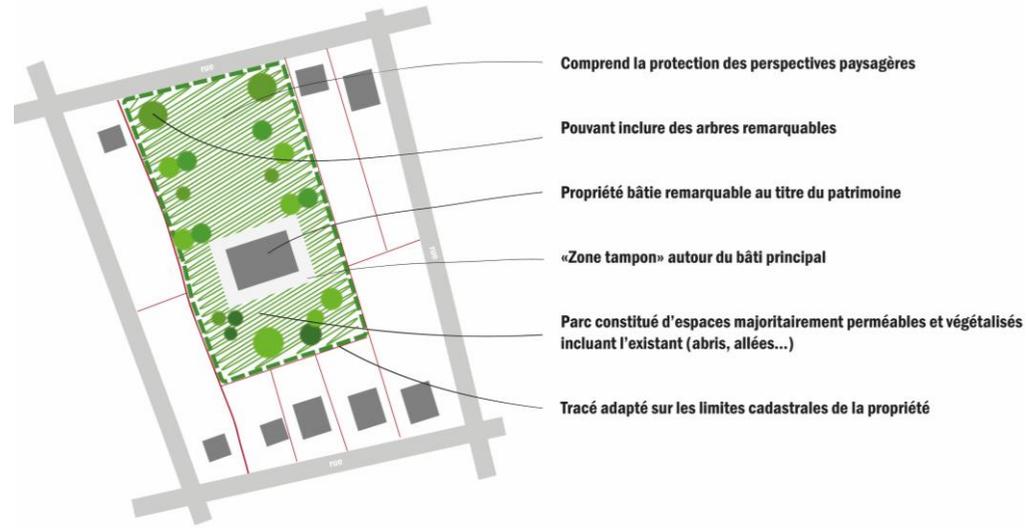
L'identification des espaces verts ajoutés dans le cadre de la modification repose sur :

1. Un travail de photo interprétation à partir de la photographie aérienne la plus récente disponible, repérant les cœurs d'îlots verts, parcs paysagers patrimoniaux (espace enherbés, potagers, boisements, arbres remarquables...) à l'échelle d'une ou plusieurs parcelles ;
2. Une vérification par un travail de terrain ;
3. Une précision de la délimitation des espaces verts identifiés avec le cadastre actualisé (2021) en détournant une bande de **10 mètres** autour des constructions principales (permettant des extensions des constructions principales dans tous les quartiers) ;
4. Un recalibrage de la délimitation des espaces verts pour prendre en compte des projets de construction ou de divisions autorisés préalablement ;
5. Un recalage de la délimitation des espaces verts pour prendre en compte certaines demandes de pétitionnaires sur des projets d'extension ou de division issues de l'enquête publique sur la présente modification ;
6. Une re-délimitation des espaces verts à protéger pour prendre en compte certains cas particuliers de terrain d'angle ou de construction légalement implantée ou à implanter.

Cœurs d'îlots



Espace vert ou parc paysager patrimonial



2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'îlots

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du plan de zonage (avant). Exemple :



Extrait du plan de zonage (après). Exemple :



JUSTIFICATIONS

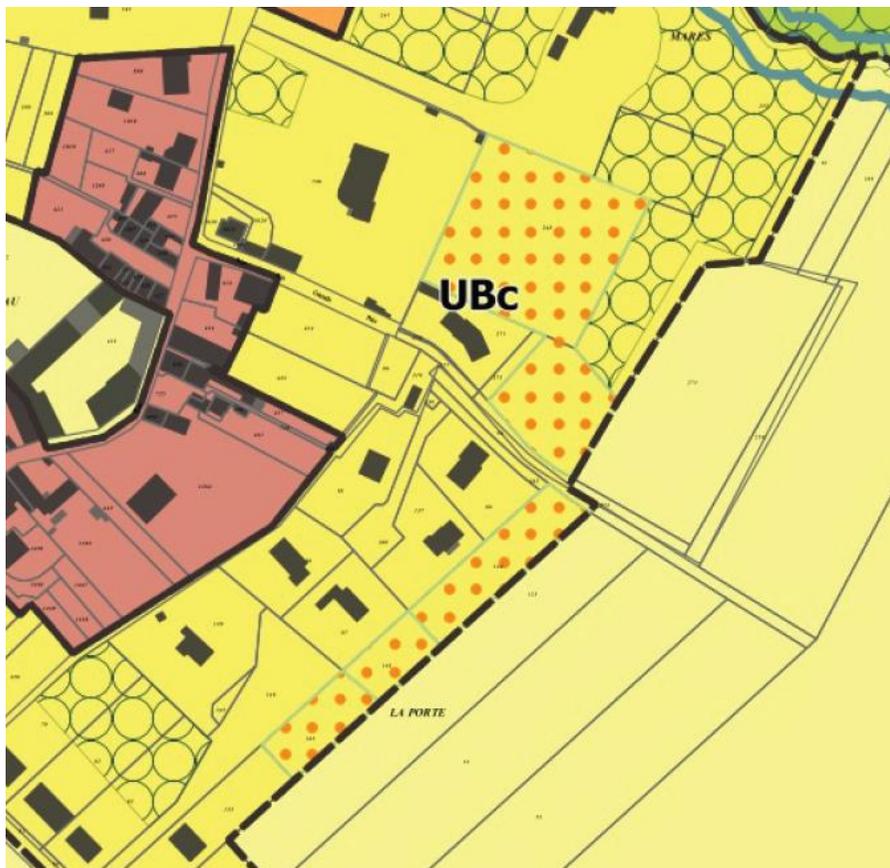
Ces secteurs forment des continuum écologiques intra-urbains à préserver. Il est d'intérêt général de ne pas déstabiliser ces zones dans les années à venir pour la qualité paysagère et écologique qu'elles confèrent au village.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

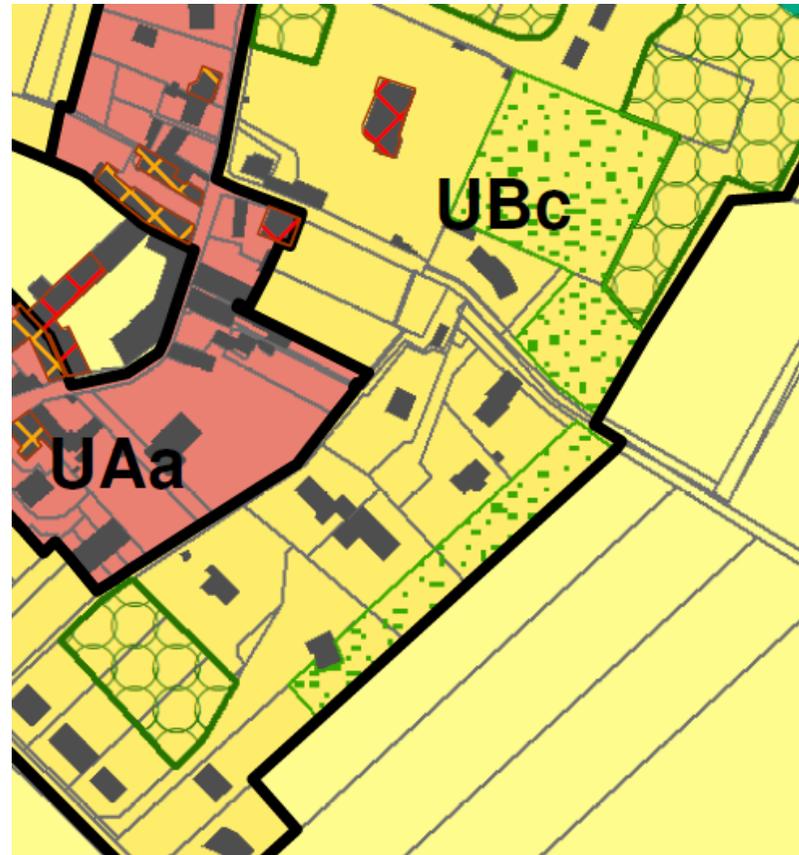
- Objet : Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'îlots

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du plan de zonage (avant).



Extrait du plan de zonage (après).



JUSTIFICATIONS

Les éléments de patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L. 151-23 repérés sur le secteur UBC n'ont pas de véritable protection dans le PLU en vigueur. En effet, la fiche 4.3 Patrimoine naturel autorise les constructions « uniquement si celles-ci répondent aux prospectifs de la zone UBC et si de plus elles contribuent à la préservation de la fonctionnalité de la trame boisée et naturelle ». Dans le cadre de la modification, ce secteur bascule donc au même titre que les autres secteurs repérés au titre de l'article L. 151-23 du CU, en « cœurs d'îlots et fonds de parcelles ».

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'îlots

Pièce modifiée : 4.3 - Fiches L151.23

Extrait de la fiche (avant).

Commune de Forges-les-Bains
Plan Local d'Urbanisme
Fiches « Patrimoine naturel »

V. Le cadrage de la constructibilité de terrains situés en zone urbaine UBc

La mobilisation de l'article L151.23 permet ici d'envisager en premier lieu de préserver l'intérêt du site dans le cadre des continuités écologiques puisque ces deux parcelles sont localisées au contact d'espaces boisés. Précédemment classées en EBC, elles ne sont aujourd'hui pas constituées de boisements. Le règlement écrit renvoie aux règles définies ci-après :

Pour autant, ces deux parcelles pérennisées en zone U lors de la présente révision générale, pourront accueillir des constructions uniquement si celles-ci répondent aux prospects de la zone UBc et si de plus elles contribuent à la préservation de la fonctionnalité de la trame boisée et naturelle par :

- Le traitement environnemental des constructions (végétalisation de toitures terrasses si annexe, mobilisation d'énergies renouvelables),
- Le traitement des espaces de stationnement, s'il y a lieu, par des revêtements entièrement perméables,
- La préservation d'un coefficient de surfaces de pleine terre au moins égal à 75% du terrain (soit au moins identique à celui demandé en UBh2),
- Le traitement architectural des nouvelles constructions devra être en cohérence avec les qualités architecturales des constructions existantes,
- Leur insertion paysagère soignée en limite d'espaces agri-naturels et en limite d'enveloppe urbaine, notamment par l'application obligatoire des dispositions recommandées :
 - o à l'article UB II-3 du règlement écrit (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions) et intitulées « Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés ».
 - o à l'article UB II-2-2 du règlement écrit (Prescriptions liées à l'édification des clôtures) et intitulées « Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés ».



12

Extrait de la fiche (après).

Commune de Forges-les-Bains
Plan Local d'Urbanisme
Fiches « Patrimoine naturel »

V. Le cadrage de la constructibilité de terrains situés en zone urbaine UBc

La mobilisation de l'article L151.23 permet ici d'envisager en premier lieu de préserver l'intérêt du site dans le cadre des continuités écologiques puisque ces deux parcelles sont localisées au contact d'espaces boisés. Précédemment classées en EBC, elles ne sont aujourd'hui pas constituées de boisements. Le règlement écrit renvoie aux règles définies ci-après :

Pour autant, ces deux parcelles pérennisées en zone U lors de la présente révision générale, pourront accueillir des constructions uniquement si celles-ci répondent aux prospects de la zone UBc et si de plus elles contribuent à la préservation de la fonctionnalité de la trame boisée et naturelle par :

- Le traitement environnemental des constructions (végétalisation de toitures terrasses si annexe, mobilisation d'énergies renouvelables),
- Le traitement des espaces de stationnement, s'il y a lieu, par des revêtements entièrement perméables,
- La préservation d'un coefficient de surfaces de pleine terre au moins égal à 75% du terrain (soit au moins identique à celui demandé en UBh2),
- Le traitement architectural des nouvelles constructions devra être en cohérence avec les qualités architecturales des constructions existantes,
- Leur insertion paysagère soignée en limite d'espaces agri-naturels et en limite d'enveloppe urbaine, notamment par l'application obligatoire des dispositions recommandées :
 - o à l'article UB II-3 du règlement écrit (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions) et intitulées « Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés ».
 - o à l'article UB II-2-2 du règlement écrit (Prescriptions liées à l'édification des clôtures) et intitulées « Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés ».



12

JUSTIFICATIONS

Les éléments de patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L. 151-23 repérés sur le secteur UBc n'ont pas de véritable protection dans le PLU en vigueur. En effet, la fiche 4.3 Patrimoine naturel autorise les constructions « uniquement si celles-ci répondent aux prospects de la zone UBc et si de plus elles contribuent à la préservation de la fonctionnalité de la trame boisée et naturelle ». Dans le cadre de la modification, ce secteur bascule donc au même titre que les autres secteurs repérés au titre de l'article L. 151-23 du CU, en « cœurs d'îlots et fonds de parcelles ».

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- **Objet : Ajout de dispositions pour protéger le patrimoine bâti**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

Zone UL

Zone N

Article U I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

~~Les travaux d'aménagement exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.~~

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

JUSTIFICATIONS

Un repérage complémentaire des bâtiments dits patrimoniaux a été réalisé par le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse et proposé à la commune. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage, et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La rédaction de cette protection au sein du règlement a été précisée pour éviter toute démolition du patrimoine protégé, et éviter sa dénaturation. Les précisions permettent ainsi d'assurer une transmission de cet héritage pour les générations futures, sans surélévation, modification de volume, ou dénaturation irréversibles.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : Ajout de dispositions pour protéger le patrimoine bâti

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

Zone UL

Zone N

Article U I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

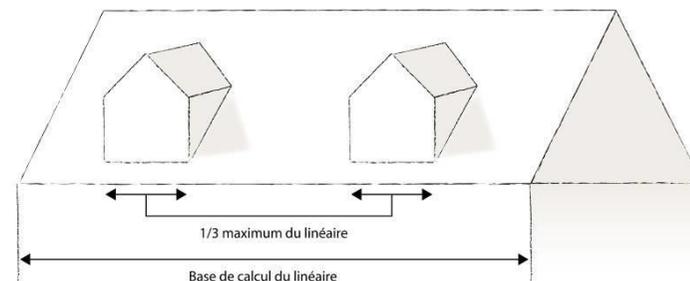
1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jar doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes d'ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et à la disposition en façade. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

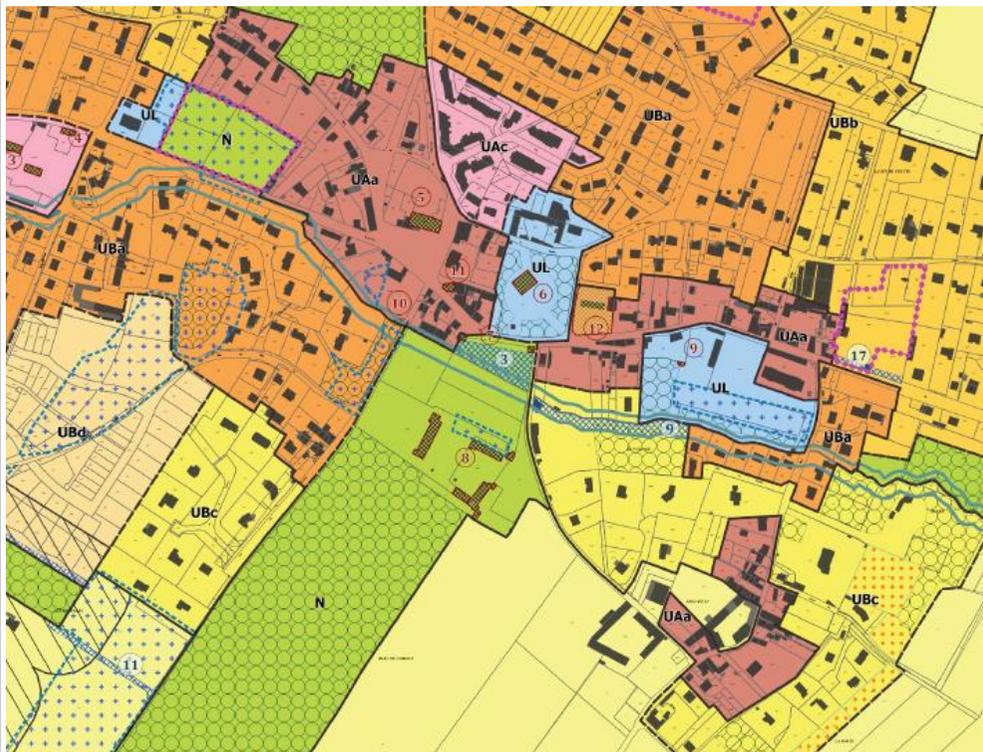


2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

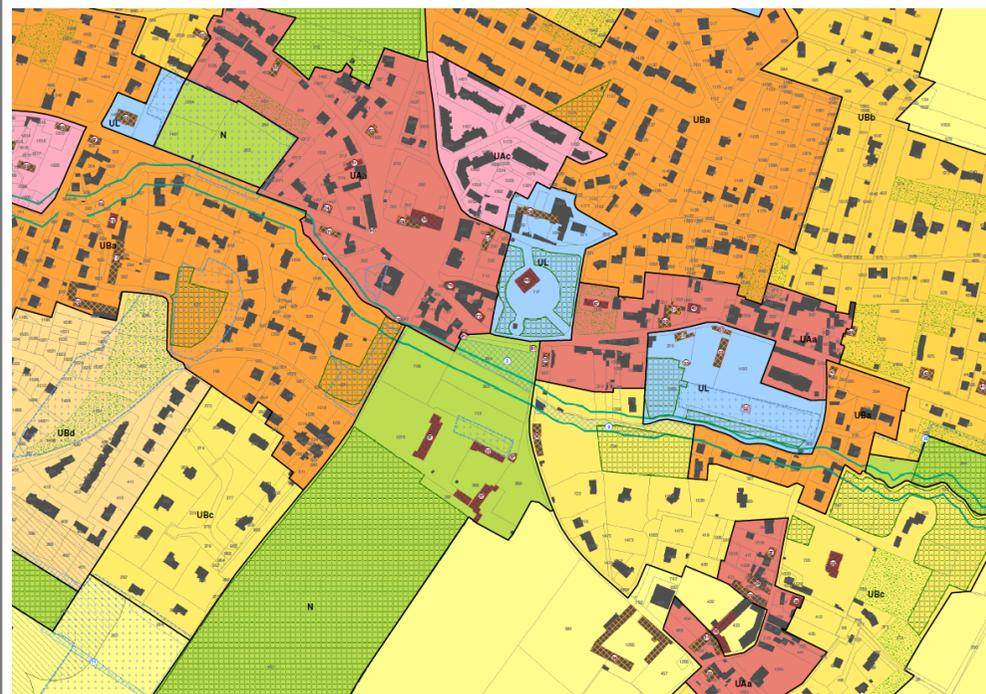
- Objet : Ajout de dispositions pour protéger le patrimoine bâti

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du plan de zonage (avant). Exemple :



Extrait du plan de zonage (après). Exemple :



JUSTIFICATIONS

Un repérage complémentaire des bâtiments dits patrimoniaux a été réalisé par le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse et proposé à la commune. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage, et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La rédaction de cette protection au sein du règlement a été précisée pour éviter toute démolition du patrimoine protégé, et éviter sa dénaturation. Les précisions permettent ainsi d'assurer une transmission de cet héritage pour les générations futures, sans surélévation, modification de volume, ou dénaturation irréversibles. Il s'agit de protéger les différentes typologies architecturales du village qui font la qualité des paysages et du cadre de vie.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : Ajout de dispositions pour protéger le patrimoine bâti

Pièce modifiée : Annexe 4.2 du règlement

Extrait des fiches (avant). Exemple :

| | | | |
|---|--|--|--|
| 4 | | MAISON RURALE | |
| Objectifs de recensement Conservation <input type="checkbox"/> Préservation <input checked="" type="checkbox"/> Aménagement <input type="checkbox"/> | | | |
| Critère de recensement Historique <input type="checkbox"/> Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Architectural <input type="checkbox"/> | | | |
| SITUATION Localisation Centre bourg – le long de la RT précédant à l'angle de la rue de | | CHATEAU D'ARDILLIERES | |
| Références cadastrales N° 1260 | | Objectifs de recensement Conservation <input type="checkbox"/> Préservation <input checked="" type="checkbox"/> Aménagement <input type="checkbox"/> | |
| Zone PLU UAc – Secteur d'habitat collectif | | Critère de recensement Historique <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural <input type="checkbox"/> | |
| USAGES ET ENVIRO Affectation | | SITUATION Localisation Hameau d'Ardillères – rue de la Chanteraine | |
| CARACTERISTIQUES Le caractère intéressant de ce b de la façade, même si les teinte couleur jaune, persiennes, huit architecturaux sur le pignon don Le pignon est décoré par des t et par un oculus. La toiture en ardoise est à 4 par | | Références cadastrales N° 191 et 190 | |
| | | Zone PLU UBh2 – Zone à vocation résidentielle | |
| | | USAGES ET ENVIRONNEMENT Affectation Usage privé | |
| | | Historique Ce petit château date du XIXème siècle. | |
| | | CARACTERISTIQUES ET INTERETS De conception classique, il est composé de façades enduites et de pierres de tailles avec des ornements de frises, linteaux, chaînes d'angles décoratives. Sa toiture en ardoises est structurée par des lucarnes à fronton parfois cintrés et des cheminées en briques. Peu visible depuis la rue, cet édifice reste une construction intéressante à valoriser et à faire connaître. | |

Extrait des fiches (après). Exemple :

| | | | |
|---|--|---|--|
| Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse Inventaire du Patrimoine bâti | | Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse Inventaire du Patrimoine bâti | |
| Maisons rurales et fermes ID : 91249_001 | | Ferme ID : 91249_002 | |
| Références Observateur : Céline Perrine Date d'enquête : 2014 Validation : Céline Perrine Type de dossier : Ensemble | | Références Observateur : Céline Perrine Date d'enquête : 2014 Validation : Céline Perrine Type de dossier : Individuel | |
| | | | |
| Désignation Classe(s) : Patrimoine domestique Type(s) : Maison rurale Part(s) constitutive(s) : Garage / Jardin / Mur | | Désignation Classe(s) : Patrimoine agricole Type(s) : Ferme Part(s) constitutive(s) : Garage / Jardin | |
| Description Plan : Ensemble non régulier Matériaux de gros œuvre : Maçonnerie Murs en oeuvre : Maçon Planement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit ouvert / Enduit visible Forme de toit : Toit à deux versants Partie de toit : Longue pente Matériau de couverture : Tuile plate / Tuile à emboutement Nombre de volumes : 1 Nombre d'étages de sous-sol : 0 Nombre d'étages de combles : 1 Plan d'orientation : 178° Cadastre napoléonien : 1808 | | Description Plan : Plan allongé Matériaux de gros œuvre : Maçonnerie Murs en oeuvre : Maçon Planement et revêtement : Enduit à pierre vue Forme de toit : Toit à deux versants Partie de toit : Longue pente Matériau de couverture : Tuile plate Nombre de volumes : 1 Nombre d'étages de sous-sol : 0 Nombre d'étages de combles : 1 Plan d'orientation : 178° Cadastre napoléonien : 1808 | |
| Statut Statut de la propriété : Privé Etat de conservation : Bon / | | Statut Statut de la propriété : Privé Etat de conservation : Bon / | |
| Intérêt et Protection Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager Degré d'intérêt : Intérêt intéressant Nature de la protection : | | Intérêt et Protection Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager Degré d'intérêt : Intérêt intéressant Nature de la protection : | |
| Valorisation Visibilité : Partielle Signétique : | | Valorisation Visibilité : Partielle Signétique : | |
| Documentation | | Documentation | |

JUSTIFICATIONS

Un repérage complémentaire des bâtiments dits patrimoniaux a été réalisé par le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse et proposé à la commune. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage, et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Chacune des fiches vient illustrer et préciser l'objectif de protection, à des fins prescriptives et pédagogiques. Les fiches du PNR (plus complète) viennent se substituer aux 16 fiches existantes dans le PLU en vigueur. Au total plus 70 éléments patrimoniaux ont été ajoutés au repérage déjà existant (16 éléments existants dans le PLU approuvé). Certaines fiches ont été ajustées en raison de dénaturation du bâtiment survenue lors du recensement effectué en 2014 et aujourd'hui. Le dispositif réglementaire tient compte du bâti remarquable d'une part et du bâti intéressant d'autres part. Les dispositions réglementaires (règlement et plan graphique) sont donc ajustés pour différencier ces deux degrés de protection.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

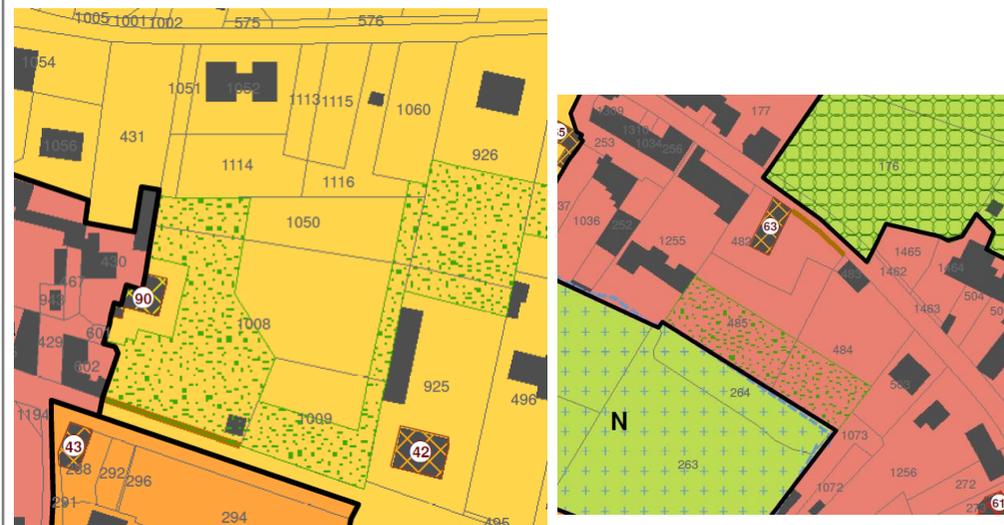
- Objet : Ajout de dispositions pour protéger le patrimoine bâti

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du plan de zonage (avant). Exemple :



Extrait du plan de zonage (après). Exemple :



JUSTIFICATIONS

Certains murs en pierre sont protégés pour des raisons de patrimoine bâti. Ils contribuent à la qualité paysagère et architecturale du village. Leur protection s'inscrit donc, comme pour le patrimoine bâti, dans une logique de protection de l'héritage de la commune.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : Renforcer les retraits par rapport aux berges des rus

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

Zone UI

Zone UL

Zone A

Zone N

Article U I-1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
- Les changements de destination de locaux commerciaux existants.
- Les installations et occupations suivantes :
[...]

Article U I-1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
- Les changements de destination de locaux commerciaux existants.
- Les installations et occupations suivantes :
[...]
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau**

... par rapport aux limites séparatives

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce,
- À au moins 5 mètres des berges de tout autre cours d'eau ;

... par rapport aux limites séparatives

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce **et de tout autre cours d'eau,**
- ~~À au moins 5 mètres des berges de tout autre cours d'eau ;~~

JUSTIFICATIONS

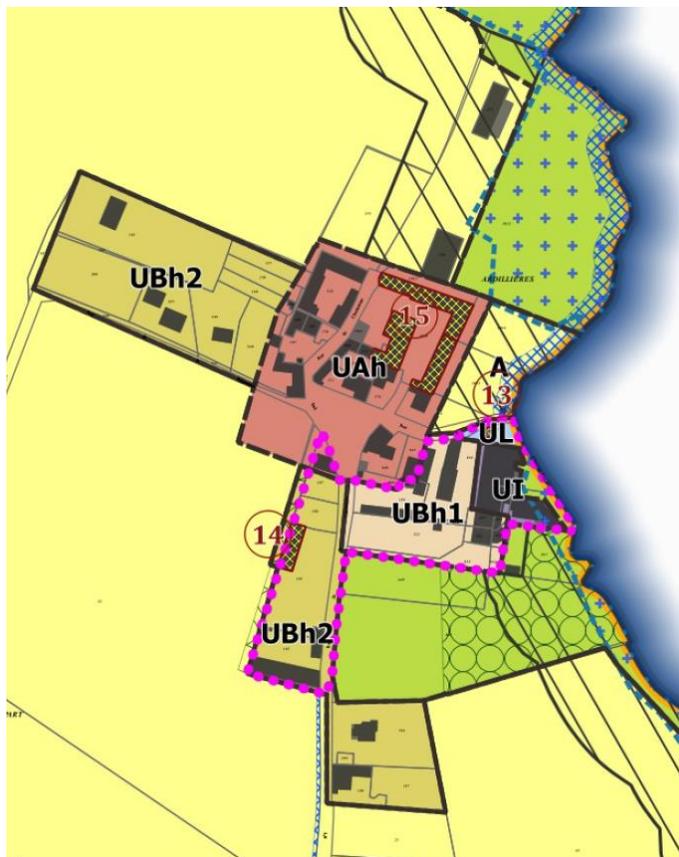
La protection des cours d'eau est accentuée afin de garantir la continuité écologique prônée par les différents documents supra communaux (SDRIF, SRCE) et par l'objectif de protéger la biodiversité à proximité des cours d'eau, pérennes ou non, qui traversent le village. Aussi, les constructions devront respecter un retrait de minimum 10 m par rapport à la berge de tous les cours d'eau de la commune, les 5 m étant insuffisants pour protéger notamment la ripisylve (végétation de bord cours d'eau, riche en biodiversité).

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

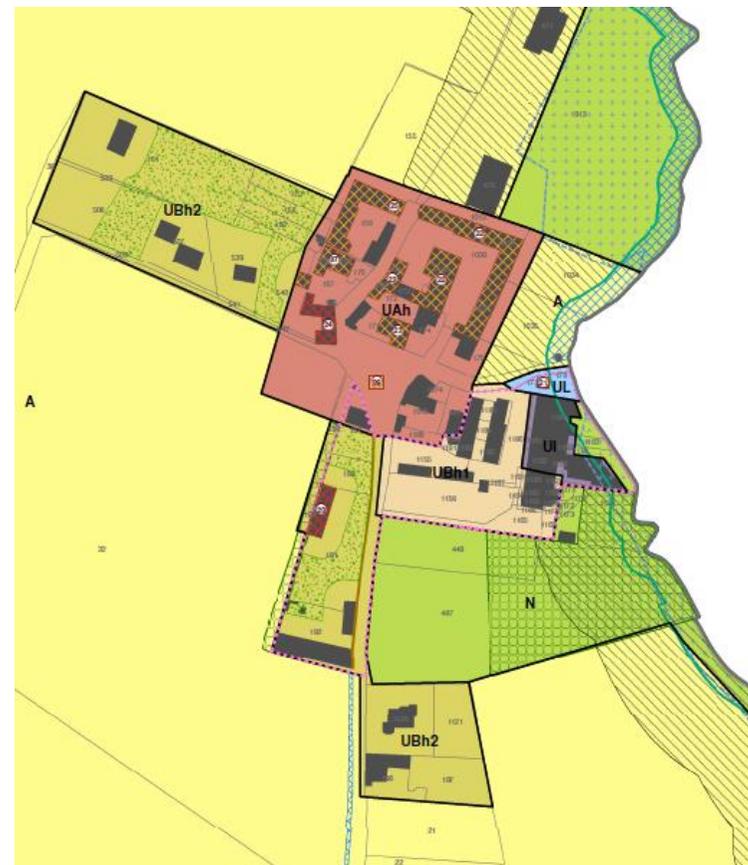
- Objet : Renforcer les retraits par rapport aux berges des rus

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du plan de zonage (avant). Exemple :



Extrait du plan de zonage (après). Exemple :



JUSTIFICATIONS

La protection des cours d'eau est accentuée afin de garantir la continuité écologique prônée par les différents documents supra communaux (SDRIF, SRCE) et par l'objectif de protéger la biodiversité à proximité des cours d'eau, pérennes ou non, qui traversent le village. Aussi, les constructions devront respecter un retrait de minimum 10 m par rapport à la berge de tous les cours d'eau de la commune, les 5 m étant insuffisants pour protéger notamment la ripisylve (végétation de bord cours d'eau, riche en biodiversité).

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- **Objet : imposer la plantation d'arbres de haute tige**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

Zone UI

Zone UL

Zone 1AUI

Article UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.

Article UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Les plantations nouvelles devront respecter :
 - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de basse tige (ne dépassant pas 2m),
 - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de haute tige (destinées à dépasser 2m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.

Article II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.

Article II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
- Les plantations nouvelles devront respecter :
 - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de basse tige (ne dépassant pas 2 m),
 - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de haute tige (destinées à dépasser 2 m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.

JUSTIFICATIONS

Cette règle transversale vise à protéger les grands arbres de la commune, même s'ils ne sont pas spécifiquement concernés par un cœur d'îlot à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les arbres contribuent à la qualité des espaces paysagers de la commune, du couvert végétal, de la biodiversité. Des obligations sont fixées et des précisions apportées pour assurer la durabilité des essences plantées, notamment à proximité des clôtures.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : renforcer l'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

Zone UI

Zone UL

Zone 1AUI

Article II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et Paysagère

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Article II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et Paysagère

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

JUSTIFICATIONS

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

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- Objet : renforcer l'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

Zone N

Article II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et Paysagère

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages naturels.

Article II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et Paysagère

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages naturels.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

JUSTIFICATIONS

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

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- **Objet : intégrer les nouvelles normes règlementaires du syndicat de l'Orge**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

Zone UI

Zone UL

Zone 1AUI

Zone 2AU

Zone A

Zone N

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- **Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place**, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie courte

d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.

L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- **Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place**, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale

- **Objet : intégrer les nouvelles normes règlementaires du syndicat de l'Orge**

Pièce modifiée : Règlement

~~La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.~~

~~L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.~~

~~Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.~~

~~• Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :~~

~~○ qualitatives : avec un rejet en sortie d'opération respectant les critères de qualité 1B du SAGE~~

~~Orge Yvette sur les collecteurs naturels ;~~

~~○ quantitatives : avec un débit maximum limité à 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence~~

~~cinquantennale, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.~~

JUSTIFICATIONS

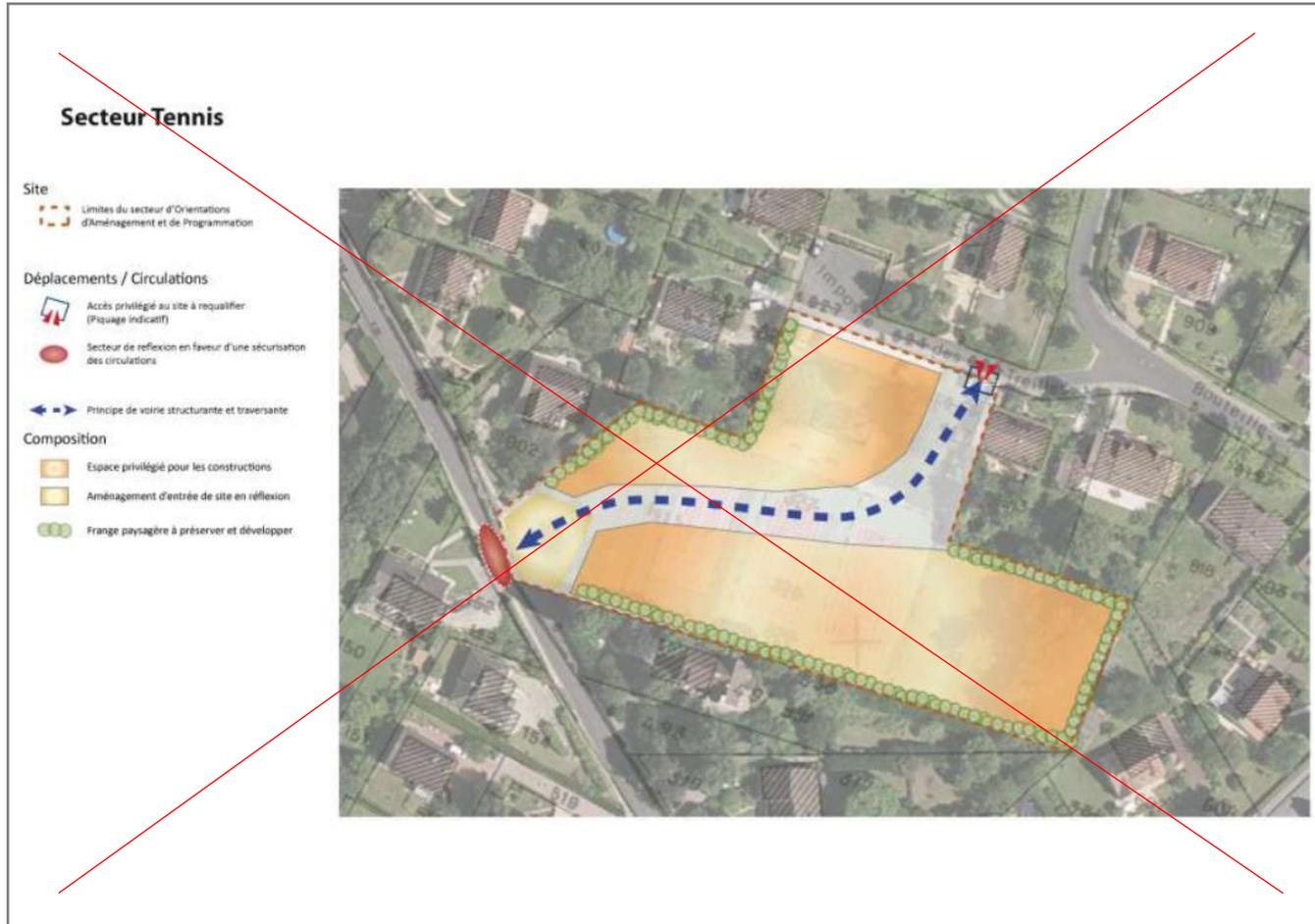
La modification du PLU vise à prendre en compte le nouveau règlement d'assainissement qui s'impose. Il s'agit d'une mise à jour pour respecter les nouvelles règles d'assainissement qui impactent tout projet de construction.

3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

- Objet : mise à jour de l'OAP « Tennis »

Pièce modifiée : Orientations d'Aménagement et de Programmation



3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

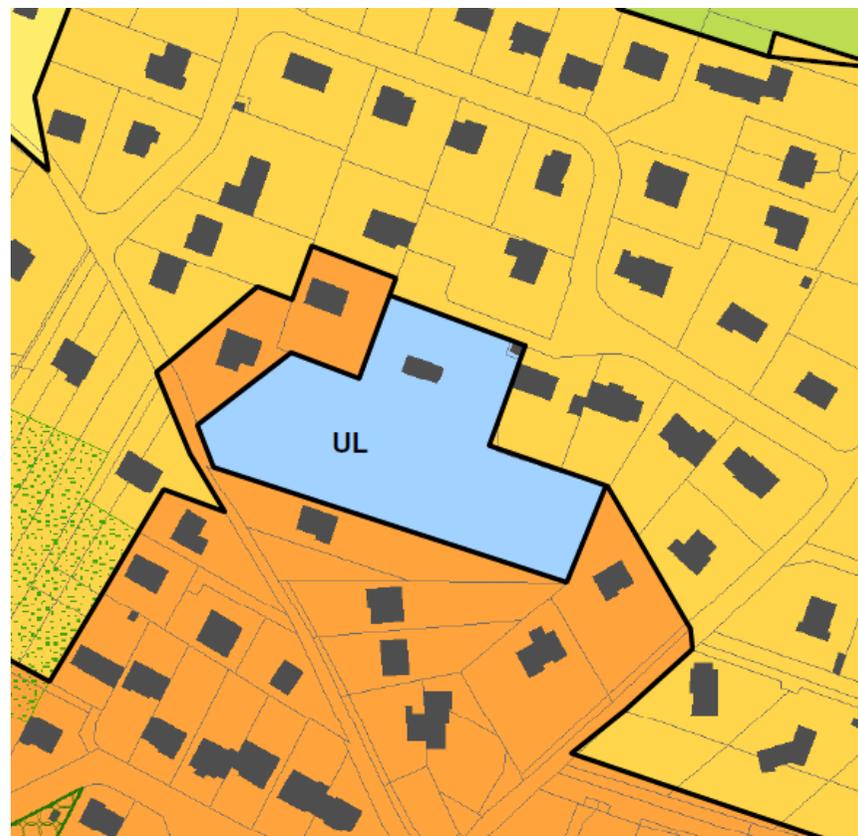
- Objet : mise à jour de l'OAP « Tennis »

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du plan de zonage (avant).



Extrait du plan de zonage (après).



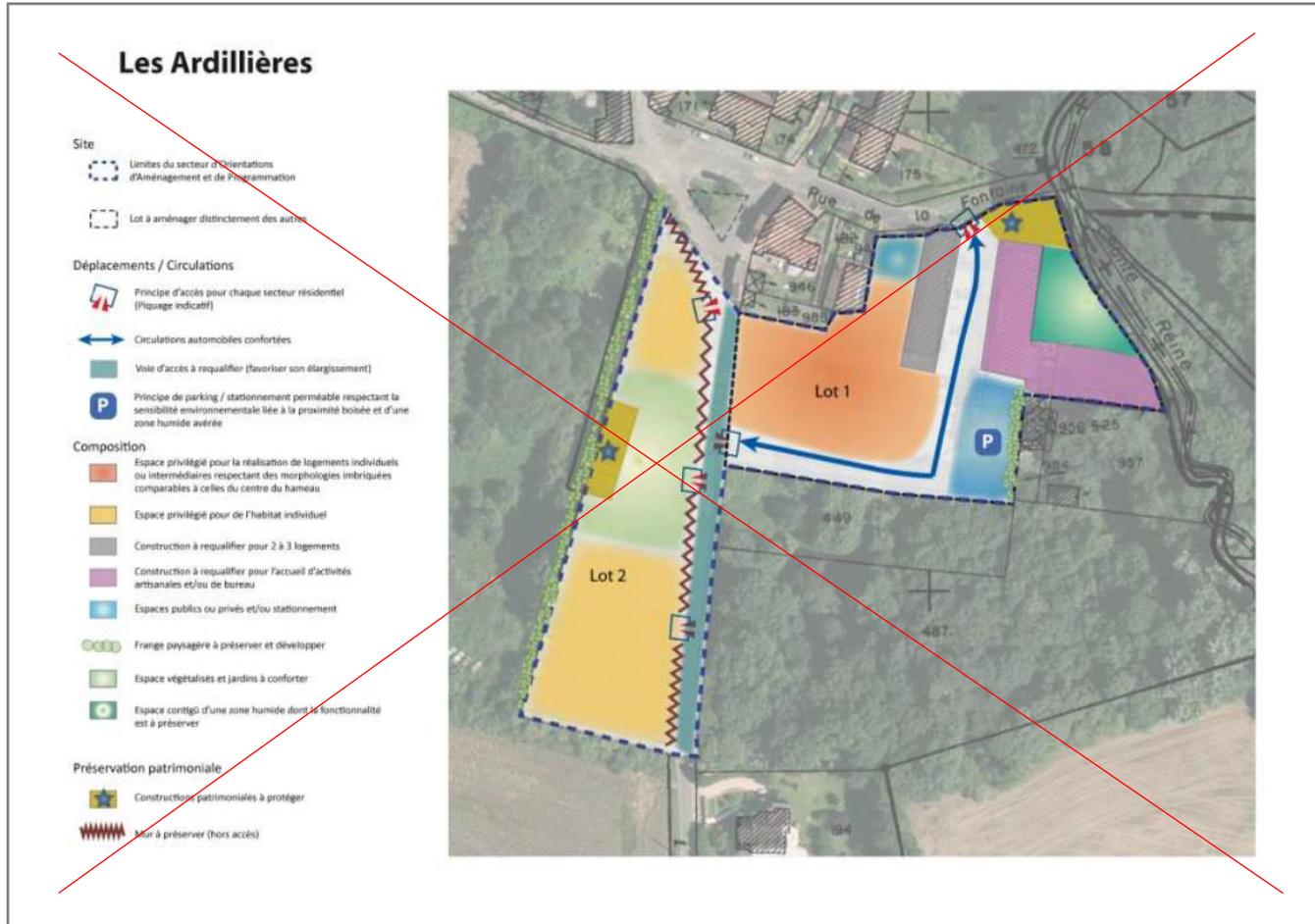
JUSTIFICATIONS

La municipalité ne porte plus la réalisation d'une opération de logements sur les actuels terrains de tennis communaux. L'objectif est de maintenir la vocation d'équipement sportif sur ce secteur et de requalifier ces terrains. C'est pourquoi, l'OAP est supprimée et le secteur est reclassé en zone équipement (UL).

3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

- Objet : mise à jour de l'OAP « Les Ardillières »

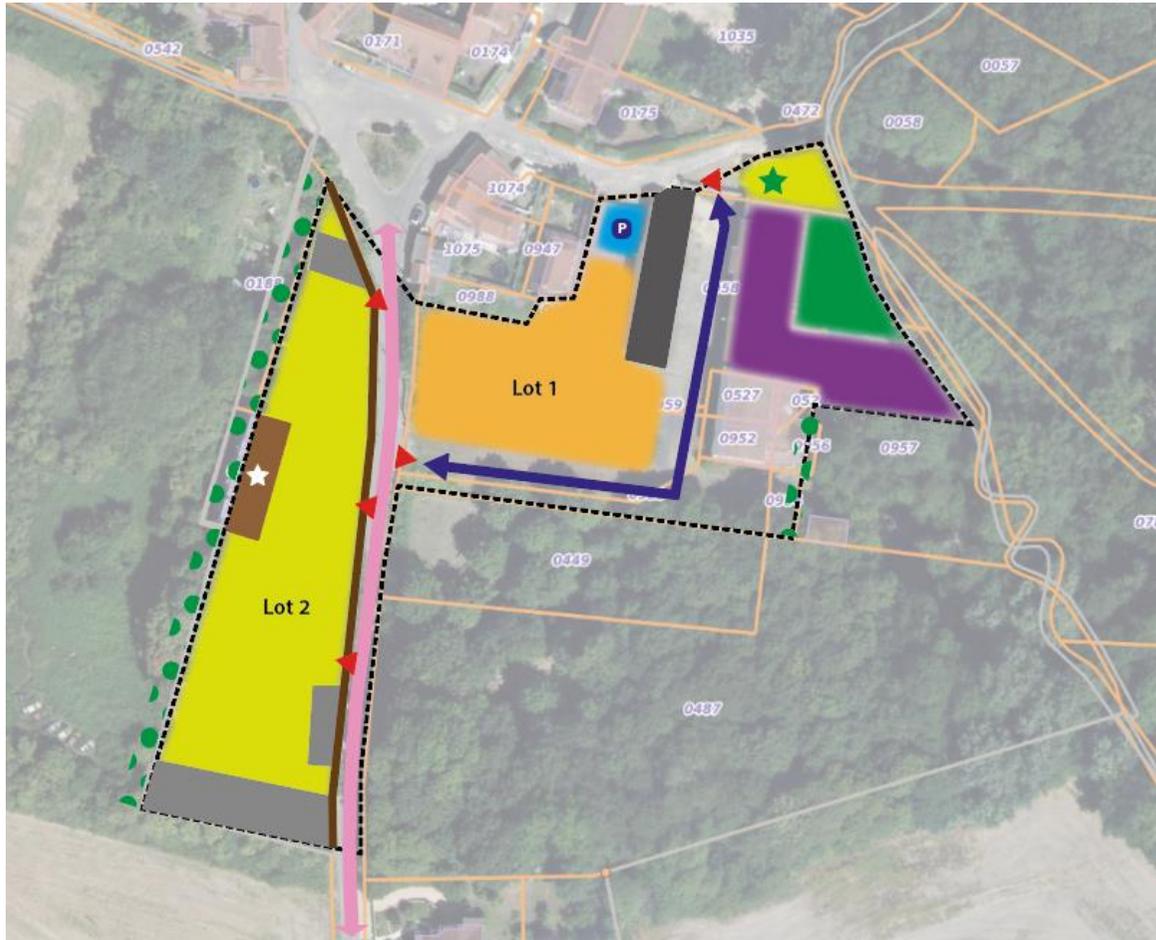
Pièce modifiée : Orientations d'Aménagement et de Programmation



3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

- Objet : mise à jour de l'OAP « Les Ardillières »

Pièce modifiée : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Limites du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Construction à requalifier pour 2 à 3 logements



LOT 1 : Réhabilitation de 8 logements (anciennes constructions artisanales et habitations)



LOT 2 : Réhabilitation des logements existants et protection du château



Principe de parking/stationnement perméable respectant la sensibilité environnementale liée à la proximité boisée et d'une zone humide avérée



Constructions à requalifier pour l'accueil d'activités artisanales et/ou de bureau



Espaces végétalisés et jardins à développer



Construction patrimoniale à protéger



Espace contigu d'une zone humide dont la fonctionnalité est à préserver



Principe d'accès pour chaque secteur résidentiel (Piquage indicatif)



Circulations automobiles confortées



Voie d'accès à requalifier (favoriser son élargissement)



Frange paysagère à préserver et développer

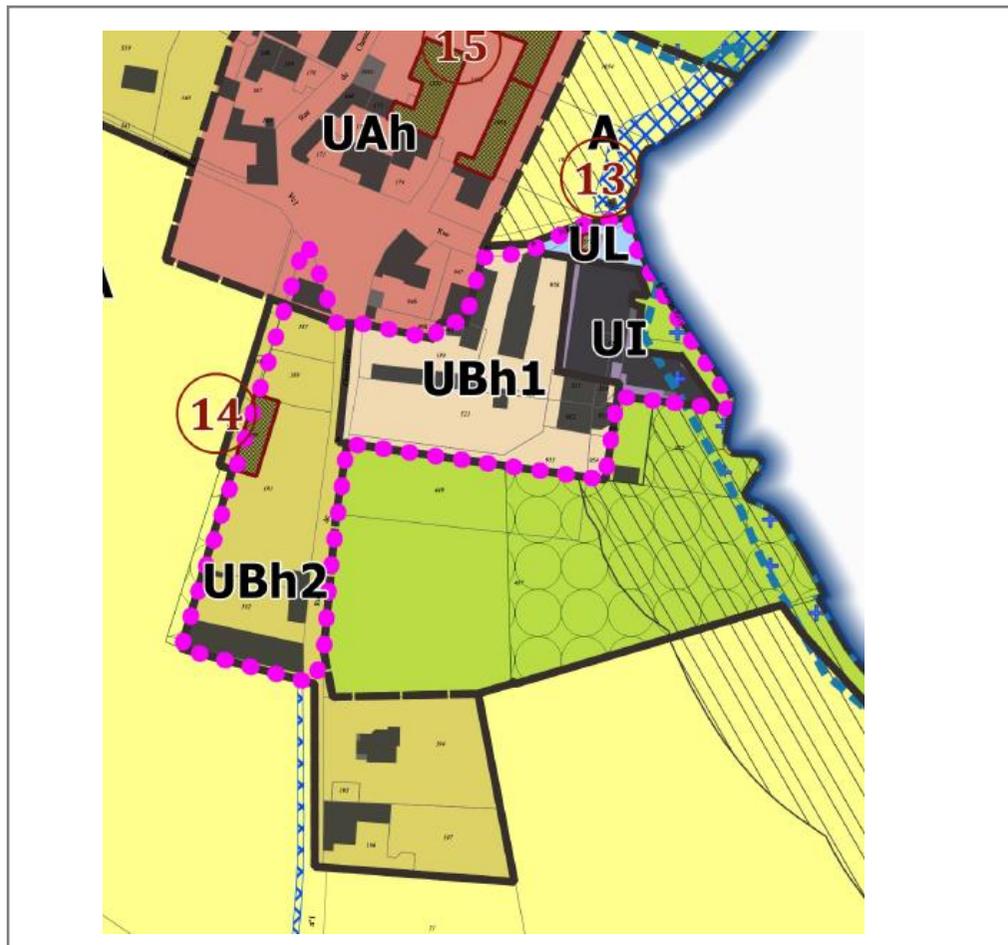


Murs à préserver (hors accès)

3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

- Objet : mise à jour de l'OAP « Les Ardillières »

Pièce modifiée : Plan de zonage



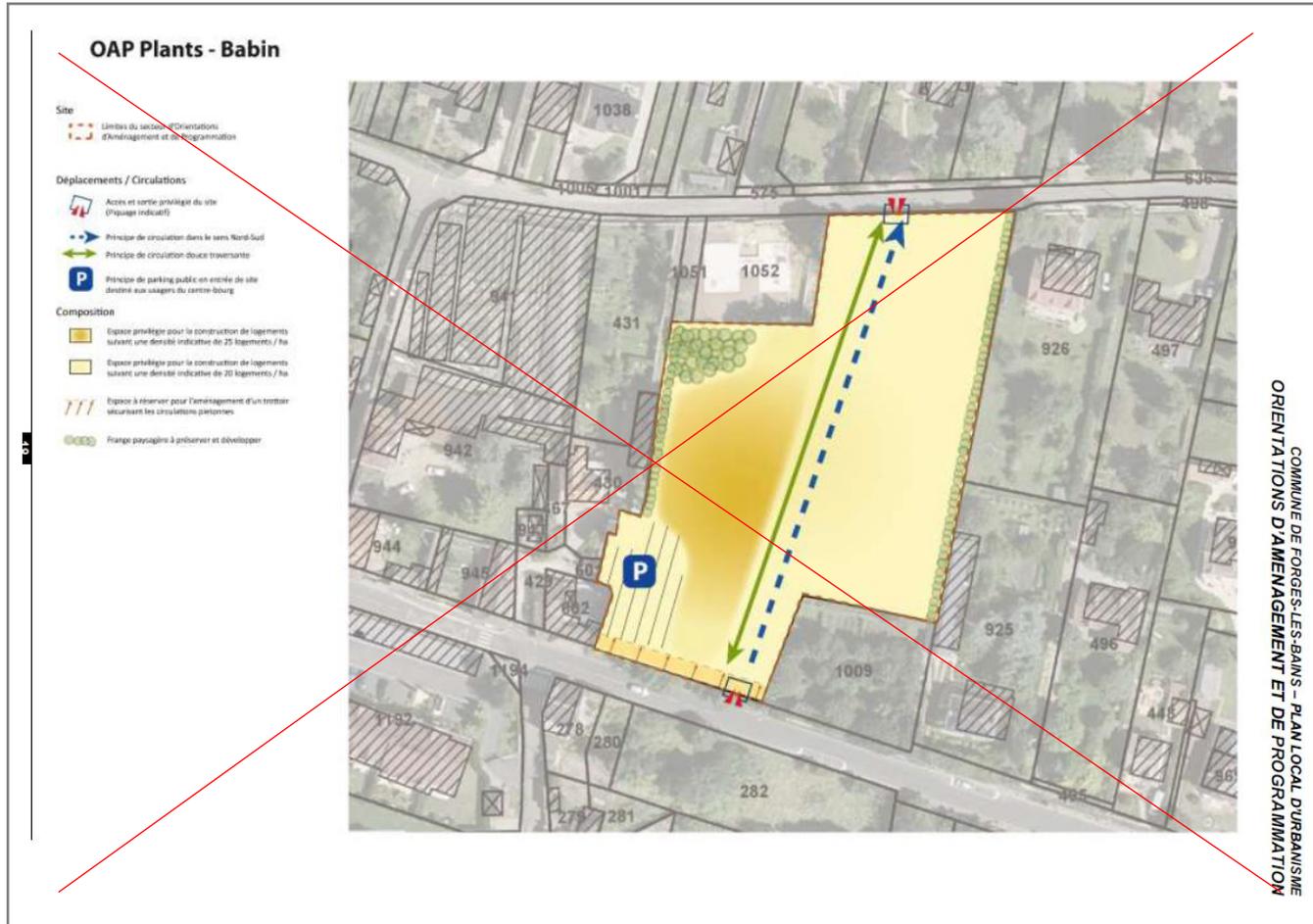
JUSTIFICATIONS

Une partie de l'OAP (Lot 1) a déjà été réalisée. L'autre partie du lot 1, est en cours de réalisation. Sur le lot 2, la création d'un lotissement dans le parc du château, n'est plus portée comme objectif. La municipalité souhaite préserver l'intérêt architectural et surtout paysager de l'ensemble du parc du château, et éviter une densité de logements trop importante dans un hameau, éloigné des commerces / services du cœur du village. C'est pourquoi l'OAP évolue, et la protection du parc est complétée de manière prescriptive sur le plan de zonage. Les constructions annexes au château, tout comme le château en lui-même peuvent néanmoins être restaurés et permettre d'accueillir du logement.

3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

- Objet : mise à jour de l'OAP « Plants – Babin »

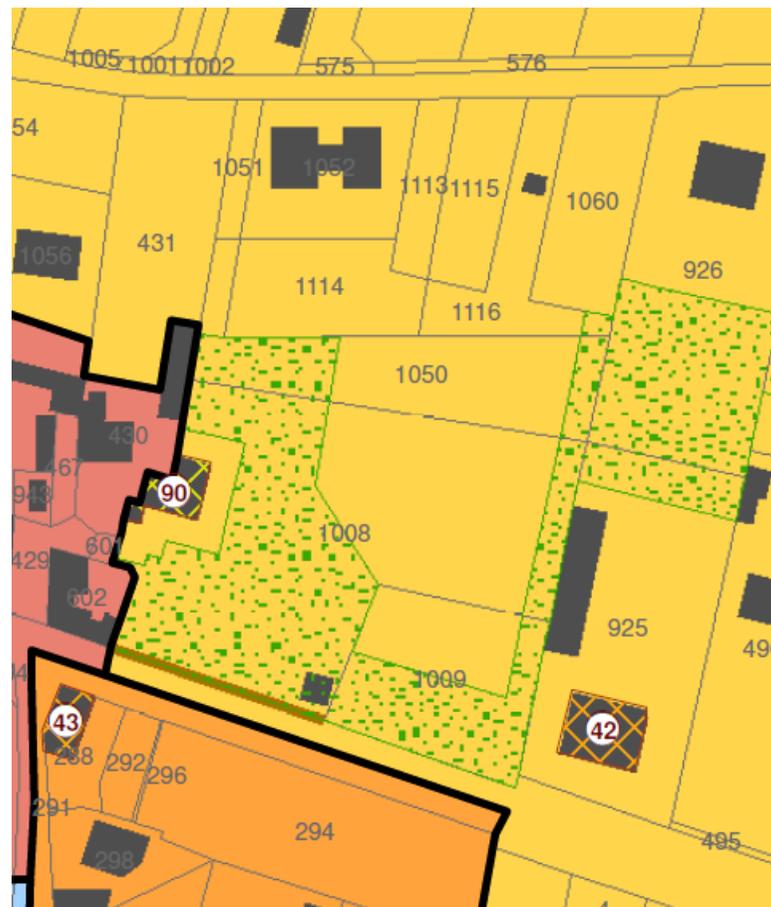
Pièce modifiée : Orientations d'Aménagement et de Programmation



3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels

- Objet : mise à jour de l'OAP « Plants – Babin »

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Cette OAP est supprimée dans la mesure où elle visait à imperméabiliser et bâtir intégralement un espace de qualité sur le plan environnemental. Il est préféré, pour des raisons écologiques, paysagères, et de protection face au risque de ruissellement sur ce terrain en pente, protéger une partie du cœur d'îlot ainsi que le bâti et murs remarquables d'un point de vue réglementaire (plan de zonage et règlement), et encadrer la constructibilité par le biais du règlement de la zone. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°17 n'est plus un objectif d'intérêt général porté par la municipalité sur ce site, et est donc supprimé.

4. L'ajustement de dispositions réglementaires mineures

4. L'ajustement de dispositions règlementaires mineures

- **Objet : limiter le nombre d'accès afin d'assurer la protection des jardins**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Toutes les éventuelles adaptations mineures accordées seront annoncées au conseil municipal.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ~~Toutes les éventuelles adaptations mineures accordées seront annoncées au conseil municipal.~~

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

JUSTIFICATIONS

Chaque adaption sera étudié par le conseil municipal mais il n'est pas nécessaire de le préciser dans le PLU.

4. L'ajustement de dispositions règlementaires mineures

- **Objet : limiter le nombre d'accès afin d'assurer la protection des jardins**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale, ni accentuer le risque de ruissellement. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique, ou privée.

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale, ni accentuer le risque de ruissellement. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sauf impossibilité technique, les chemins d'accès privés devront être mutualisés afin d'éviter la multiplication d'accès donnant sur la voie publique.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique, ou privée.

JUSTIFICATIONS

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

4. L'ajustement de dispositions réglementaires mineures

- Objet : modification de la règle de stationnement pour les habitations

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UB

Article II-4 – Stationnement

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- Pour les constructions et/ou extensions à usage d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :

- 1 place pour les logements de moins de 30m² surface de plancher
- 2 places pour les logements de plus de 30m² surface de plancher
- 3 places pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher

Article II-4 – Stationnement

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- Pour les constructions et/ou extensions à usage d'habitation :**

~~Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :~~

- ~~1 place pour les logements de moins de 30m² surface de plancher~~
- ~~2 places pour les logements de plus de 30m² surface de plancher~~
- ~~3 places pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher~~

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements non couvertes par logement.

JUSTIFICATIONS

Par souci de simplification de la règle, 2 places sont exigées par logement, au lieu des règles progressives de 1 à 3 places suivant la taille du logement. En effet, il est apparu à l'usage que certains grands logements de plus de 150 m² étaient parfois occupés par des ménages d'une ou 2 personnes, avec parfois une seule voiture, et a contrario, certains petits logements occupés par un couple avec deux voitures. Aussi, la règle n'était ni efficace ni justifiable. Avec la modification du PLU, la règle est la même et facilement applicable quelle que soit la taille du logement et du ménage. Cependant, la règle est précisée comme deux places non couvertes : en effet, à l'usage, les garages sont souvent occupés par du rangement, ou permettent d'aménager une pièce en plus, et le stationnement se retrouve sur rue. En exigeant la réalisation de 2 places extérieures par logement, l'objectif est de réduire le nombre de stationnements sur l'espace public et rendre le stationnement efficient sur les parcelles.

4. L'ajustement de dispositions règlementaires mineures

- Objet : Mis à jour des emplacements réservés

Pièce modifiée : Plan de zonage

| N° de référence | Destination | Superficie | Zonage | Bénéficiaire |
|------------------|---|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Aménagement d'une liaison douce | Env. 1400 m ² | N et UL | Commune |
| 2 | Aménagement d'une liaison douce | Env. 6230 m ² | A | Commune |
| 3 | Ouvrage hydraulique + aménagement de cœur de village et circulations douces | Env. 2225 m ² | N | Commune |
| 4 | Aménagement d'espaces publics (Chardonnet) | Env. 215 m ² | UAh | Commune |
| 5 | Aménagement d'un boulo-drome et de stationnement | Env. 2130 m ² | UL | Commune |
| 6 | Aménagement pour gestion alternative et naturelle des eaux de ruissellement | Env. 4215 m ² | A | Commune |
| 7 | Accès réseau d'assainissement | Env. 675 m ² | N et UBb | Commune |
| 8 | Accès réseau d'assainissement | Env. 1440 m ² | UBb | Commune |
| 9 | Aménagement hydraulique, de liaisons douces et espaces verts | Env. 2000 m ² | UBc | Commune |
| 10 | Aménagement de liaisons douces | Env. 17825 m ² | N | Commune |
| 11 | Aménagement de liaisons douces et de stationnement | Env. 1965 m ² | A et UBb | Commune |
| 12 | Équipements publics + citystade | Env. 800 m² | UL | Commune |
| 13 12 | Équipements publics + tennis | Env. 6220 m² | UL | Commune |
| 14 13 | Aménagement de liaisons douces | Env. 2140 m² | A | Commune |
| 15 | Aménagement en faveur d'activités publiques de découverte de pratiques agri-naturelles | Env. 6015 m² | A | Commune |
| 16 | Aménagement pour la circulation d'engins agricoles et stationnement | Env. 135 m² | UBh1 | Commune |
| 17 | Aménagement de trottoir pour la sécurisation des circulations piétonnes | Env. 450 m² | UBb | Commune |
| 18 14 | Aménagement de stationnements pour automobiles | Env. 200 m² | UBh2 | Commune |
| 19-15 | Aménagement de voirie | Env. 680 m² | A | Commune |
| 20 | Aménagement d'un accès pour le restaurant scolaire | Env. 4800 m² | N et UL | Commune |

JUSTIFICATIONS

Les emplacements réservés sont mis à jour. Ils sont pour certains déjà réalisés. D'autres sont abandonnés car leur mise en œuvre est qualifiée d'inutile et potentiellement coûteuse pour la collectivité. Enfin d'autres sont précisés quant à leur destination.