

Commune de Garancières



Modification du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé en conseil Municipal le 15 juin 2013
Modification n°1 approuvée en conseil Municipal le 27 novembre 2018
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Garancières approuvée
en Conseil municipal le 25 septembre 2025

Objectifs de la modification

1. **Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés (UA et UH)** *(fixer une règle d'emprise au sol dans la zone UA, éviter le recours aux servitudes de cours communes, fixer une règle pour les constructions en retrait en zone UA afin de pallier l'absence de règle actuellement dans la bande des 15 m, améliorer les règles d'accessibilité des parcelles, permettre des extensions limitées dans le cadre de constructions existantes implantées dans les marges de retrait, interdire l'habitat « mobile »)*
2. **Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation** *(Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales, Protéger les arbres et définir des exigences de plantation, privilégier certaines essences végétales et interdire les essences invasives, imposer un retrait des limites pour les plantations.*
3. **Se prémunir face aux risques d'inondations** *(Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées : définir une hauteur de seuil constructible par rapport à la route, clôtures perméables, renvoyer au règlement du SIAB concernant l'assainissement, préciser qu'il est interdit de réduire le lit mineur d'un cours d'eau*
4. **Favoriser l'amélioration thermique du bâti** *(permettre l'isolation par l'extérieur des constructions en dérogeant aux règles d'implantation)*
5. **Améliorer l'aspect extérieur des constructions** *(encadrer l'implantation des pompes à chaleur, interdire les matériaux plastiques rapportés sur les clôtures, favoriser une harmonie des teintes par un nuancier, autoriser les toitures terrasse en cas d'extension)*
6. **Autres points :** *(ajuster les règles de stationnement, Encadrer les règles d'implantation pour les piscines...)*

Objet de la modification

Le plan local d'urbanisme de Garancières a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 juin 2013. Depuis cette date, il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 novembre 2018.

La commune de la Garancières a engagé la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés (UA et UH)**
2. **Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation**
3. **Se prémunir face aux risques d'inondations**
4. **Favoriser l'amélioration thermique du bâti**
5. **Améliorer l'aspect extérieur des constructions**
6. **Ajuster les emplacements réservés, et préciser le règlement sur des sujets annexes**

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.

Des objectifs croisés permettant de préserver et valoriser le cadre de vie

Les principaux objectifs de la modification n°2 du PLU sont de garantir une harmonie des constructions du village en maîtrisant l'urbanisme tout en préservant la richesse de la présence de la nature en ville, favorable à la limitation des risques.

Ces objectifs sont portés par le PADD du PLU, mais le dispositif réglementaire s'appliquant avant la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU ne permet pas de les appliquer dans de bonnes conditions.

Les ajustements réglementaires de la présente modification n°2 sont combinés : ils agissent tant sur la finesse d'écriture des règles d'emprise au sol, d'implantations des constructions, que de la part d'espace vert de pleine terre. Ils vont permettre de limiter l'impact des constructions et d'augmenter la résilience du territoire en particulier face aux risques d'inondations, de ruissellement des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleur urbains que de préservation des paysages arborés du village.

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification	Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus		
Pièce du PLU modifiée	Pièce modifiée : Règlement	Zone UB	Zone ou chapitre concerné par la modification
Dispositions du PLU en vigueur	Sed tamen haec Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria 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
Justifications de la modification	JUSTIFICATIONS 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		Les dispositions supprimées sont en rouge barré

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Fixer une règle d’emprise au sol dans la zone UA

Pièce modifiée : Règlement

UA

Article 9 – UA : emprise au sol

Non fixé

Article 9 – UA : emprise au sol

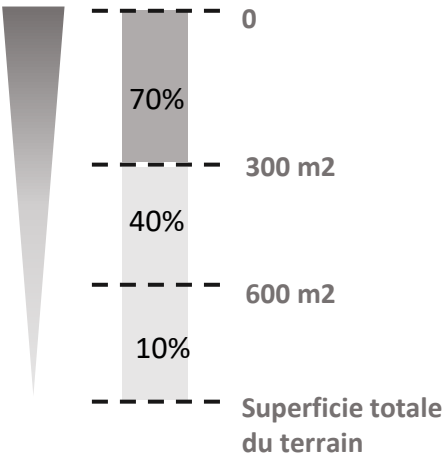
Non fixé

Pour les unités foncières existantes :
L’emprise au sol maximale autorisée correspond à l’addition des emprises au sol suivantes :
- Pour les 300 premiers m² de l’unité foncière, l’emprise au sol des constructions est fixée à 70 % maximum.
- Pour les 300 m² suivants de l’unité foncière (entre 300 et 600 m²), l’emprise au sol des constructions est fixée à 40 % maximum.
- Au-delà de 600 m² d’unité foncière, l’emprise au sol est fixée à 10 % maximum.

Pour les unités foncières créées après la date d’approbation de la présente modification du PLU (25/09/2025) :
L’emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement dépassant l’emprise au sol maximale autorisée, une extension d’une superficie maximale de 30 m² d’emprise au sol est autorisée.

Emprise au sol pour les unités foncières existantes

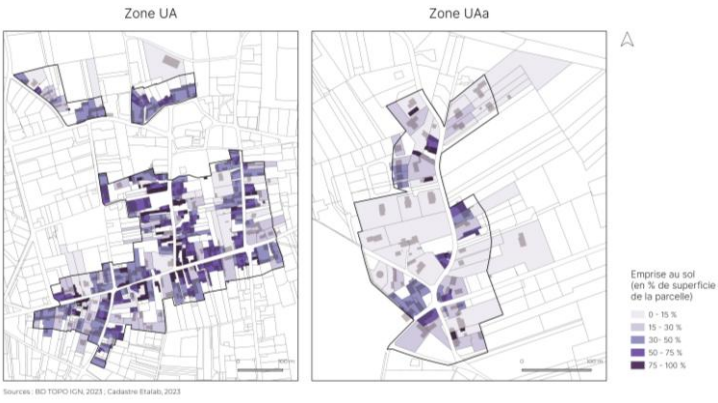


JUSTIFICATIONS

Cette disposition répond au premier objectif du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune qui est de maintenir l’organisation du tissu urbain existant. Dans cet objectif, la modification propose de renforcer la protection de la typologie du bâti de bourg par des règles d’implantation et de densité conformes à l’existant grâce au système d’emprise au sol dégressif ci-dessus.

De fait, le système d’emprise au sol dégressive est adapté à l’hétérogénéité de la taille des parcelles. En effet, l’analyse du tissu existant a démontré la diversité de tailles des parcelles (150m² à 2 000m²). Les règles d’emprise au sol sont donc adaptées à la taille des terrains : l’emprise au sol est dégressive au-delà de 300m² afin de garantir la protection des jardins et éviter l’imperméabilisation des sols importante pour les grandes parcelles. Cette règle vise à réduire les risques de ruissellement et d’inondation. L’objectif est de maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville.

Par ailleurs, afin de favoriser l’évolution du bâti existant en dépassement de la règle d’emprise nouvellement fixée, un dépassement de 30 m² est autorisé. L’objectif étant de ne pas être bloquant pour l’aménagement d’une pièce en plus, l’adaptation aux normes handicapés par exemple…)



1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Fixer une règle pour les constructions en retrait

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]
Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m, excepté l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante au jour de l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]
Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, **ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m si la façade comporte des baies, ou 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.**

Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m, **~~excepté l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante au jour de l'entrée en vigueur du PLU.~~**

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait par rapport aux limites séparatives permet de garantir une bande de recul minimum obligatoire avec les propriétés riveraines.
Sur les premiers 15 mètres de terrain par rapport aux voies, les constructions doivent être éloignées d'au moins de 4 mètres depuis les limites séparatives si la façade comporte des baies et de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.
Au-delà des 15 mètres de profondeur, les constructions devront obligatoirement être éloignées au minimum de 4 mètres des limites séparatives aboutissant aux voies.
Il s'agit d'assurer des retraits suffisants et réduire les vues directes par rapport aux propriétés voisines, y compris dans le cas d'extension de constructions existantes.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Ajuster les règles de constructions pour les annexes

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance, en tout point, entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Quelle que soit la hauteur de la ou les construction(s) voisine(s), les dépendances doivent s'implanter à 4 m minimum de ces constructions.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance, en tout point, entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Quelle que soit la hauteur de la ou les construction(s) voisine(s), les ~~dépendances~~ constructions annexes doivent s'implanter à 2,50 m minimum de ces constructions.

JUSTIFICATIONS

Cette modification de la règle vise à permettre plus de souplesse dans l'implantation des annexes sur une même propriété dans un contexte de maîtrise de la constructibilité et la préservation des jardins. Les annexes sont des constructions à la volumétrie très limitée, et ne présentent pas de gêne (ombre portée...) à proximité de la construction principale.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Éviter le recours aux servitudes de cours communes

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES

[...]

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de voisinage.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude de manière opportune, le PLU va rappeler un élément complémentaire : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Éviter le recours aux servitudes de cours communes

Pièce modifiée

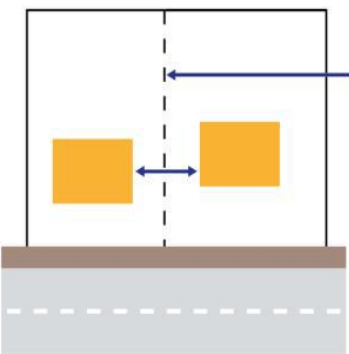
Lexique

Non défini

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



L'application de la « cour commune » revient à ne plus considérer la limite séparative.

Lors des instructions, la règle applicable devient celle relative à la distance entre deux constructions sur une même unité foncière

JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Objet : Améliorer les règles d'accessibilité des parcelles

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

ARTICLE UA/UH 3: ACCÈS ET VOIRIE

I- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA/UH 3: ACCÈS ET VOIRIE

I- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (25/09/2025) aboutissant à la création de deux nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Objet : Améliorer les règles d’accessibilité des parcelles

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

ARTICLE UA/UH 3: ACCÈS ET VOIRIE

I- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l' incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA/UH 3: ACCÈS ET VOIRIE

II- Voirie et chemin d'accès

Les voies et chemin d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres pour sécuriser le croisement des voitures.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD42, RD155 et RD197) et les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural Seine et Yvelines Voirie et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

JUSTIFICATIONS

L'obligation de mutualisation des accès permet de réduire les superficies artificialisées et ainsi réduire le ruissellement des eaux pluviales et le risque d'inondation, d'autant plus avec le revêtement drainant devenu obligatoire pour les voies créées. Cela permet également d'éviter la multiplication des portails sur la voirie, intéressant d'un point de vue de la sécurité routière, et réduisant les obligations de suppression des arbres d'alignement, ou des places de stationnement sur l'espace public.

La largeur des voies d'accès ainsi que les conditions de réalisations des aires de retournement à partir de 4 logements sont définies suivant la programmation du projet de manière à assurer la praticité et la sécurité de leur usage. Ces dispositions répondent, in fine, à une logique de circulation et de sécurité.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Améliorer les règles d’accessibilité des parcelles

Pièce modifiée : Règlement

Toutes les zones sauf UA
et UH

ARTICLE UE/UJ/UM/A/N 3: ACCÈS ET VOIRIE

I- Accès

...

L’aménagement des accès doit être tel qu’ils soient adaptés au mode d’occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d’une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d’autre part, à permettre l’accès du matériel de lutte contre l’incendie.

II- Voirie

...

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UE/UJ/UM/A/N 3: ACCÈS ET VOIRIE

I- Accès

L’aménagement des accès doit être tel qu’ils soient adaptés au mode d’occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d’une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d’autre part, à permettre l’accès du matériel de lutte contre l’incendie.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l’implantation du bâti ne le permet pas, équipés d’ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

II- Voirie

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu’il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD42, RD155 et RD197) et les interfaces avec le réseau départemental devront faire l’objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural Seine et Yvelines Voirie et leurs réalisations devront faire l’objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

JUSTIFICATIONS

Ces dispositions répondent, in fine, à une logique de circulation et de sécurité le long des routes départementales. Ces axes routiers nécessitent une attention particulière afin de ne pas augmenter le risque accidentogène avec de nouveaux accès.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Imposer un recul des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA6

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant. Dans le cas de parcelle ayant une façade de plus de 15 m, les constructions peuvent être édifiées en retrait sous réserve qu'un mur de clôture de maçonnerie soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.

ARTICLE UA6

~~Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant. Dans le cas de parcelle ayant une façade de plus de 15 m, les constructions peuvent être édifiées en retrait sous réserve qu'un mur de clôture de maçonnerie soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.~~

~~Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres depuis l'alignement.~~

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5,50 mètres depuis l'alignement.

JUSTIFICATIONS

Cet ajustement de règles permet de laisser la possibilité aux nouvelles constructions de s'implanter en retrait afin d'offrir un linéaire rythmé sur toute la zone UA et d'éviter ainsi l'effet tunnel (front urbain bâti). Il s'agit aussi d'un objectif paysager, par une volonté de rendre possible la plantation de végétaux sur la partie avant des parcelles privées, ce qui n'était pas possible avec le bâti obligatoirement à l'alignement jusqu'à présent.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Permettre des extensions limitées dans le cadre de constructions existantes implantées dans les marges de retrait

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

ARTICLE UA/UH 6

[...]

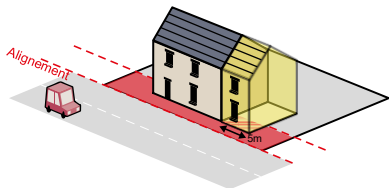
ARTICLE UA/UH 6

[...]

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie ou emprises publiques :

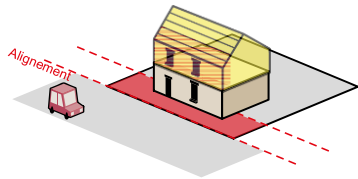
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport à l'alignement n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non-respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Permettre des extensions limitées dans le cadre de constructions existantes implantées dans les marges de retrait

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

ARTICLE UA/UH 7

[...]

ARTICLE UA/UH 7

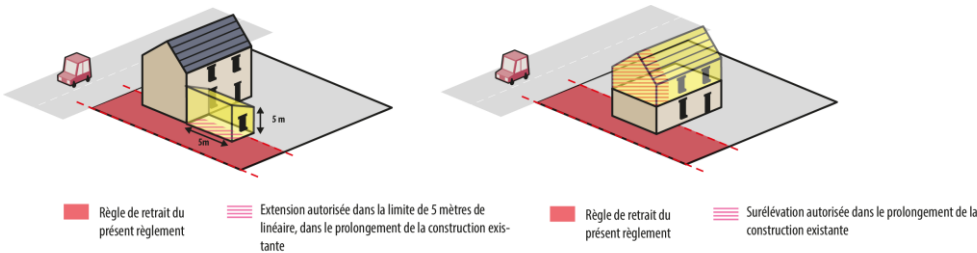
[...]

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives latérales) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 5 mètres au point le plus haut. Il est admis une pente de toit de 30° pour l'extension.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non-respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m et une hauteur de 5 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain et les terrains riverains du projet (absence d'ombre portée significative ou de création de vues directes). Les surélévations sont également permises dans le respect des règles des hauteurs maximales fixées, elles-mêmes ajustées à la baisse par la présente procédure de modification du PLU.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Permettre des extensions limitées des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Uha et Uhb : l'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain

ARTICLE UH 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UHa et UHb : l'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, une extension d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée.

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est ajoutée au règlement afin de permettre aux constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée par le règlement, de pouvoir réaliser une pièce en plus, telle qu'une adaptation pour personne handicapée, une véranda, etc. En effet, l'analyse du tissu urbain en zone UH a démontré que certaines parcelles dépassaient déjà l'emprise au sol maximale autorisée.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Interdire l’habitat « mobile »

Pièce modifiée : Règlement

A

N

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL
INTERDITES
[...]

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL
INTERDITES
[...]
Le stationnement d’installations d’habitations légères de loisirs (HLL),
yourtes, etc...

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Lexique

- Néant

Lexique

Habitations légères de loisirs (HLL)

Au titre de l’article R111-37 et 38 du Code de l’urbanisme, sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l’exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d’aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l’urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d’habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d’emplacements dans les autres cas.

Il peut s’agir par exemple de mobil’homes, caravanes, cabanes, ou « tiny house ».

JUSTIFICATIONS

Le PLU définit via le lexique et interdit désormais l’implantation de HLL dans les zones A et N afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale et paysagère du territoire : ce type de constructions spécifiques n’étant pas en harmonie avec l’harmonie des paysages des zones agricoles et naturelles. Il s’est avéré par ailleurs que l’implantation de ce type d’habitat dans la commune parfois sans aucune autorisation, s’est souvent soldée par une forte minéralisation et imperméabilisation du sol de la parcelle. Ce type d’habitat diffus n’est donc pas en adéquation avec l’objectif de la modification n°2 du PLU qui vise à développer la nature en ville. Elle se voit donc strictement interdite en zones A et N.

1. Maîtriser la constructibilité dans les secteurs urbanisés

Objet : Conditionner l’habitat « mobile »

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

UJ

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉS
SOUS CONDITIONS

[...]

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉS
SOUS CONDITIONS

[...]

~~Le stationnement d’installations d’habitations légères de loisirs (HLL),
yourtes, etc...~~

L’installation d’un seul élément maximum par unité foncière parmi les
éléments suivants : caravane, camping-car, tiny house, résidence mobile,
container avec bardage... et à condition de ne pas être visible depuis
l’espace public ou caché par la végétation.

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Lexique

- Néant

Lexique

Habitations légères de loisirs (HLL)

Au titre de l’article R111-37 et 38 du Code de l’urbanisme, sont
considérées comme des habitations légères de loisirs les
constructions démontables ou transportables, destinées à une
occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à
cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger
en application du Code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances
agréées en application du Code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l’exception
de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans
autorisation d’aménager, par une déclaration en mairie, sur le
fondement des dispositions du Code de l’urbanisme dans leur
rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires
naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d’habitations
légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque
le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du
nombre total d’emplacements dans les autres cas.

Il peut s’agir par exemple de mobil’homes, caravanes, cabanes, ou
« tiny house ».

JUSTIFICATIONS

Le PLU définit via le lexique et règlemente désormais l’implantation de HLL afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale et paysagère du territoire : ce type de constructions spécifiques n’étant pas en
harmonie avec les constructions existantes. Il s’est avéré par ailleurs que l’implantation de ce type d’habitat dans la commune s’est souvent soldée par une forte minéralisation et imperméabilisation du sol de la
parcelle. Ce type d’habitat diffus n’est donc pas en adéquation avec l’objectif de la modification n°2 du PLU qui vise à développer la nature en ville. Elle se voit donc strictement limitée dans les zones urbaines.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

- Néant

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 ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,4 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition d'un espace vert de pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1,4 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations, citernes de récupération d'eau de pluie et station permettant l'assainissement individuel situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. L'espace vert de pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Il permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains. La modification permet une actualisation et un complément du lexique. La définition de l'« espace vert de pleine terre » comprend une rédaction claire permettant une bonne application de la règle.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE 13 – UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une superficie au moins égale à 30 % de la propriété sera traitée en espace vert.

Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexe en fin de règlement.

ARTICLE 13 – UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
~~Une superficie au moins égale à 30 % de la propriété sera traitée en espace vert de pleine terre.~~

Cas des terrains existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU (25/09/2025)

La part d'espaces verts de pleine terre devra respecter la règle suivante :

- Pour les premiers 300 m² de superficie de l'unité foncière existante : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30 %,
- Pour les 300 m² de superficie suivante de l'unité foncière : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 40 %,
- Pour les m² suivants les 600 premiers m² de superficie de l'unité foncière : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 60 %

Cas des terrains issus de division postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU (25/09/2025)

La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 60 %

~~Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.~~

JUSTIFICATIONS

Par symétrie avec la nouvelle disposition d'emprise au sol en zone UA, la règle d'espaces verts de pleine terre est adaptée. Cette nouvelle norme permet d'augmenter la part de pleine terre à conserver et garantir une infiltration maximum des eaux pluviales, réduisant ainsi le risque de ruissellement. La forme urbaine recherchée s'articule en équilibre des constructions et des jardins verdoyants. La règle est cependant réduite pour les parcelles issues de division de manière à éviter les divisions foncières et composer avec le parcellaire existant, facteur historique de l'organisation de ces structures de quartier.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Préciser la notion d'espace vert de pleine terre et la règle s'y appliquant pour notamment améliorer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement

UH

Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une superficie au moins égale à 40% de la propriété sera traitée en espace vert.

Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.

Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

~~Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.~~

Une superficie au moins égale à ~~40%~~50 % de la propriété sera traitée en espace vert ~~de pleine terre.~~

~~Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable.~~

~~Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.~~

JUSTIFICATIONS

De la même manière, dans les quartiers pavillonnaires, la modification implique une hausse du taux d'espaces verts de pleine terre de 40 à 50 % de l'unité foncière. Cette disposition permet de respecter les objectifs en matière environnementale, et plus particulièrement de favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales qui est une condition essentielle de maintien du couvert végétal.

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Protéger les arbres et définir des exigences de plantation

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

- néant

PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 300 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres non bâtis.

Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.
Les haies doivent être plantés au minimum à 0,5 m des limites séparatives et des limites d'emprises publiques.

Un rayon non-imperméabilisé d'au moins 2 mètres calculé à partir du tronc 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 d'essences locales (et non invasives), existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, arbres d'alignements et haies d'essences locales variées régulièrement entretenues doivent être impérativement maintenues

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres et arbres d'alignements justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de(s) l'arbre(s), et qui sont obligatoirement suivis par une replantation par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents, en cohérence paysagère en cas d'alignement préexistant, dans le délai de validité du permis.

Toutes coupes et abattages d'arbres d'un tronc d'un diamètre de minimum 50 cm mesuré au niveau du terrain naturel, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

JUSTIFICATIONS

La modification permet d'ajouter une règle pour assurer une protection efficace du patrimoine naturel (espaces verts et arbres remarquables). Certaines mesures sont renforcées dans le cadre de la présente modification et s'appliqueront désormais en toutes zones, à l'image des arbres où une règle est ajoutée dans un rayon de 2 mètres autour des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux, afin de garantir la protection du système racinaire. Les essences locales doivent être prolongées en raison de leur capacité à s'adapter au changement climatique

2. Renforcer les espaces verts de pleine terre et les conditions de végétalisation

Objet : Ajouter les listes d'essences locales et invasives

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

LISTE DES ESPECES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques. Elle est régulièrement mise à jour sur le site internet <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/pee.jsp>

Cette liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France a été réalisée par le Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), édition 2022.

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France CBNBP/MNHN

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet de favoriser la biodiversité sur le territoire communal et de ne pas perturber l'environnement et l'écosystème urbain avec des espèces qui ne seraient pas adaptés au milieu.

3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Objet : Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

- néant

PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite Loi Barnier).

L'article R151-34 du code de l'urbanisme prévoit que « Les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où existent des risques naturels, tels que les inondations. À l'intérieur du secteur à risque d'inondation délimité sur le document graphique, toute construction ou aménagement doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il est strictement interdit de réduire le lit mineur d'un cours d'eau ;
- les franchissements routiers (de ru ou de cours d'eau) existants ou à créer ne doivent pas réduire ou faire obstacle à l'écoulement des eaux. Le busage des rus et cours d'eau est strictement interdit ;
- Il est recommandé que les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, soient réalisés à des hauteurs de plus de 0,50 m du terrain naturel ;

JUSTIFICATIONS

La commune connaît des épisodes fréquents d'inondations liées au débordement des rus mais aussi par ruissellement des eaux pluviales. La commune a ainsi mené une étude préalable afin d'établir un diagnostic, un programme de lutte contre les inondations, et d'élaborer des scénarios d'aménagements visant à prévenir et protéger les personnes et les biens.

C'est dans ce cadre que des dispositions ont été introduites par la modification du PLU afin de prévenir et protéger la commune du risque d'inondation. Ces dispositions concernent toute la partie nord de la voie ferrée, zone la plus soumise au phénomène d'inondations. Les règles qui s'appliquent s'apparentent à des règles qui peuvent exister au sein de règlements de PPRI.

3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Objet : Définir des règles pour protéger les cours d'eau

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

- néant

Préservation du lit mineur et des berges

Toute intervention soumise à déclaration ou autorisation, réalisée dans le lit mineur des cours d'eau reportés sur le document graphique et relative à :

- la constitution d'obstacle à l'écoulement,
- la modification du profil en long ou en travers,
- la consolidation des berges (techniques autres que végétales vivantes),
- le curage du cours d'eau,

est autorisée uniquement si :

- Elle est liée à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou Déclaration d'Intérêt Générale (DIG)
- Elle contribue à l'atteinte du bon état ou à la protection des personnes et des biens
- Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des rus et cours d'eau matérialisés sur le document graphique

JUSTIFICATIONS

Il n'y avait actuellement aucune règle de protection des cours dans le PLU. Dans un objectif commun de limiter le risque d'inondation et de protéger les espaces naturels que constituent les berges des rus, la modification introduit, en accord avec la rédaction du SAGE de la Mauldre, des dispositions visant à assurer le bon écoulement des rus, et limiter l'imperméabilisation des berges. Il s'agit aussi de permettre le développement de la végétation de bord de cours d'eau (ripisilve) favorable à la biodiversité.

3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées

Etude du CEREMA : identifier les talwegs à risque et les zones d'accumulation des écoulements

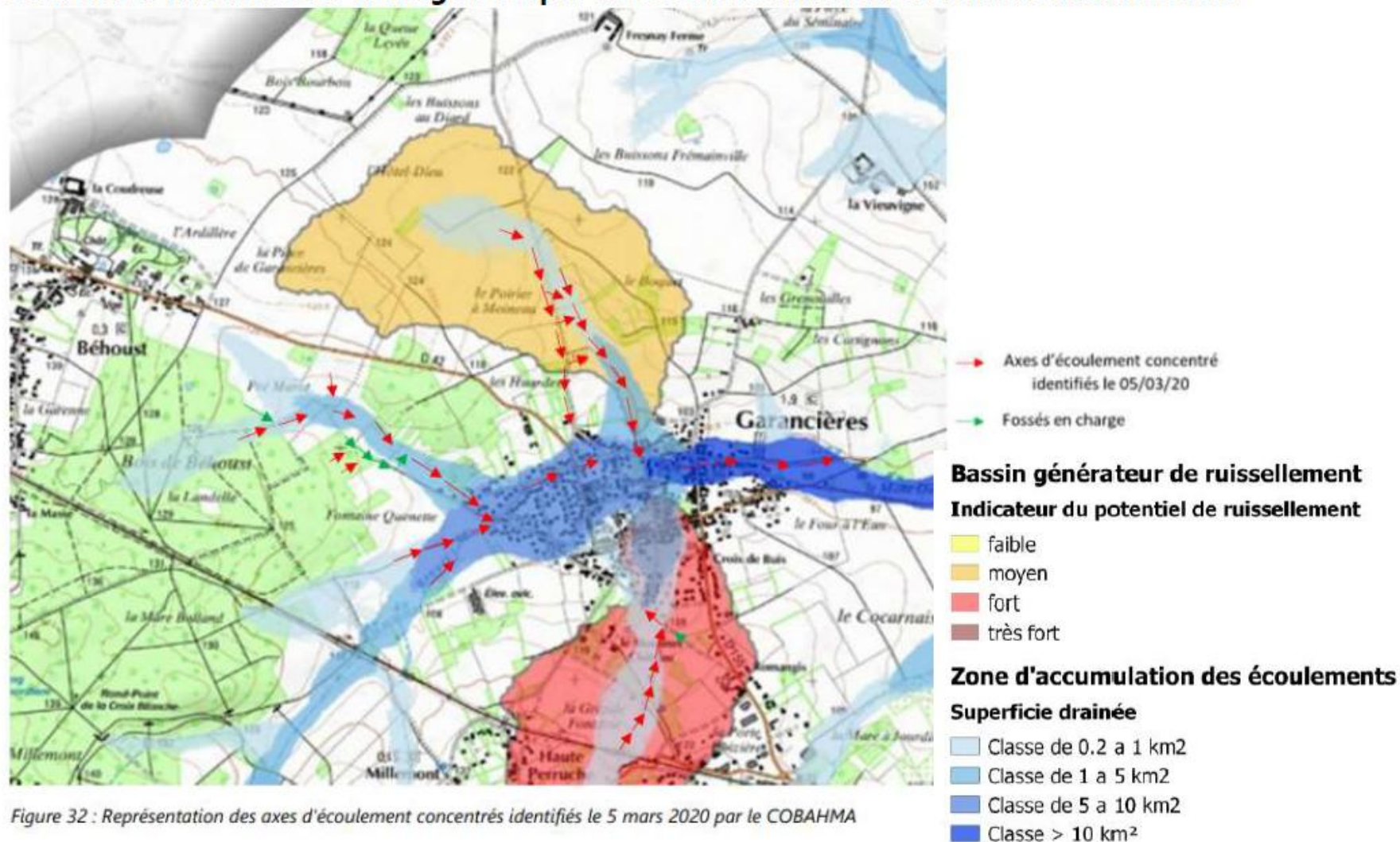
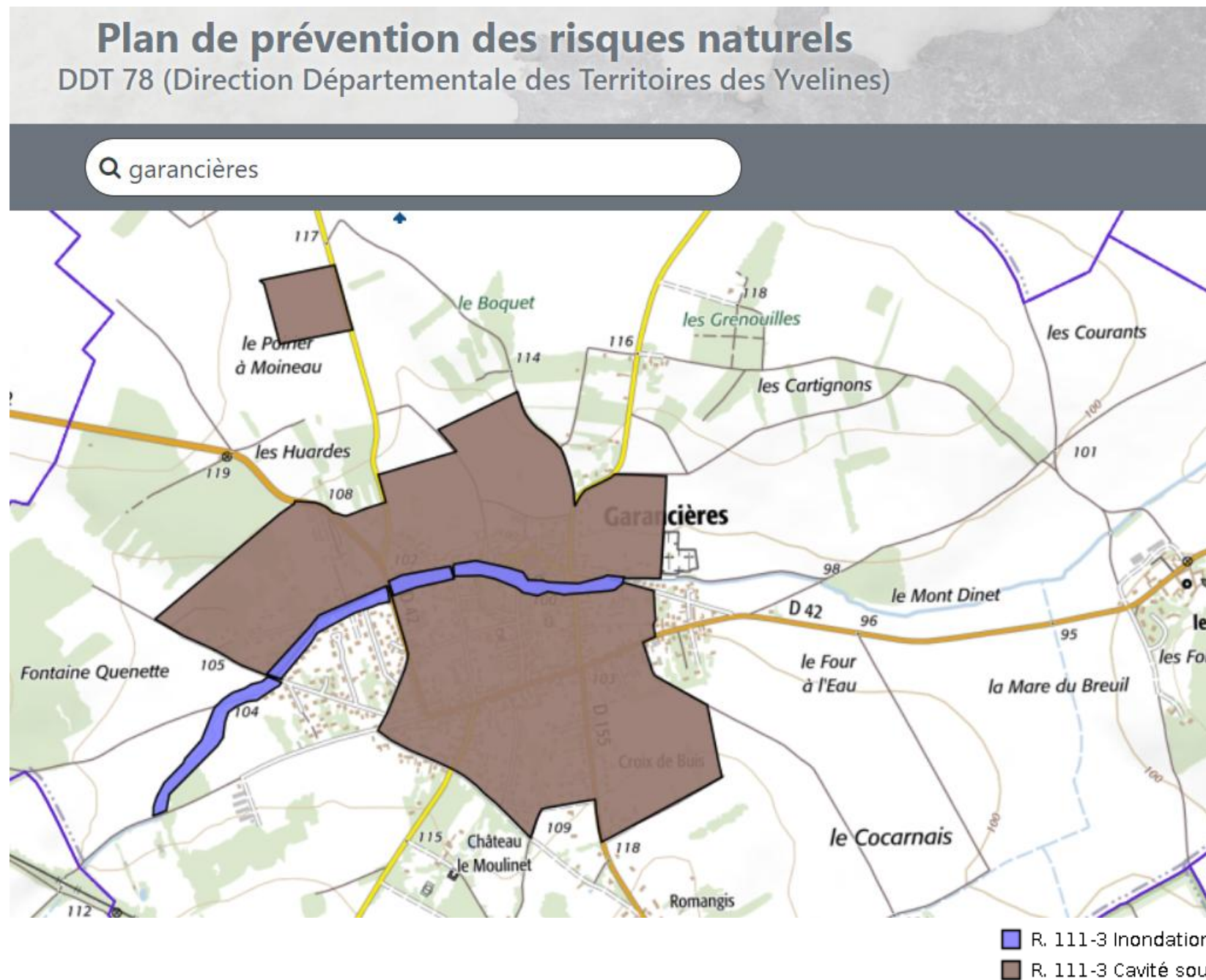


Figure 32 : Représentation des axes d'écoulement concentrés identifiés le 5 mars 2020 par le COBAHMA

3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Définir des règles pour éviter le risque d'inondation en s'appuyant sur les études menées



3. Se prémunir face aux risques d'inondations

Objet : Renvoyer au règlement du SIAB concernant l'assainissement

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre/ seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement. Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fosse, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent.

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre/ seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle~~

~~devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement. Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fosse, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

JUSTIFICATIONS

Le règlement du service d'assainissement du syndicat auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales et eaux usées. Ce règlement est amené à évoluer. Afin de ne pas avoir à ajuster le règlement du PLU à chaque ajustement du règlement d'assainissement, et éviter les erreurs d'interprétation en résumant les règles d'assainissement, il est préférable, dans le cadre de la modification du PLU, de renvoyer directement au règlement d'assainissement qui sera annexé au présent PLU modifié.

4. Favoriser l'amélioration thermique du bâti

Objet : Permettre l'isolation par l'extérieur des constructions en dérogeant aux règles d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

- Néant

ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une *façade*, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux *voies* et *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement est autorisée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite.

La rénovation thermique d'une construction traditionnelle (autre que le béton) et/ou antérieure à 1948, doit participer à la conservation des matériaux traditionnels et, le cas échéant, doit être de qualité perspirante compatible avec la pérennité des matériaux de construction existants.

Il est préconisé de restituer les éléments de modérations (appuis maçonnés, débords de toiture lorsqu'il est insuffisant, bandeaux, corniches, encadrements de baies, volets battants, etc...) pour veiller au maintien des qualités architecturales caractéristiques du lieu et éviter la banalisation de l'architecture.

JUSTIFICATIONS

Une disposition visant à faciliter l'isolation par l'extérieur est également introduite dans le règlement, afin d'autoriser les saillies de l'isolant dans la marge de retrait. Par ailleurs, les constructions historiques ou patrimoniales ne pourront faire l'objet d'isolation par l'extérieur qu'en respectant des prescriptions strictes, afin de préserver l'héritage historique en matière d'architecture locale, favorable à la qualité des paysages urbains.

4. Favoriser l'amélioration thermique du bâti

Objet : Encadrer l'implantation des pompes à chaleur

Pièce modifiée : Règlement

UA

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.

Façades

~~Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.~~

Les dispositifs techniques (bloc de climatisation, pompe à chaleur respectant les normes en matière de nuisance sonores...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique) et en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Les pompes à chaleur sont interdites à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

JUSTIFICATIONS

À la vue des nuisances des pompes à chaleur extérieures (bruit, assèchement des végétaux proche des sorties des flux et esthétique), et des répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions réglementaires sont insérés au règlement pour se prémunir des conflits de voisinage.

4. Favoriser l'amélioration thermique du bâti

Objet : Encadrer l'implantation des pompes à chaleur

Pièce modifiée : Règlement

UH

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.

Les dispositifs techniques (bloc de climatisation, pompe à chaleur respectant les normes en matière de nuisance sonores...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique) et en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Les pompes à chaleur sont interdites à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

JUSTIFICATIONS

À la vue des nuisances des pompes à chaleur extérieures (bruit, assèchement des végétaux proche des sorties des flux et esthétique), et des répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions réglementaires sont insérés au règlement pour se prémunir des conflits de voisinage.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Préciser la règle relative aux clôtures : interdire les matériaux plastiques rapportés

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être en même matériaux que les bâtiments. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m. Les murs en pierre existants doivent être maintenus.

L'aspect du ciment brut est interdit.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être de mêmes matériaux que les bâtiments et en harmonie de teinte avec les façades de la construction principale. ~~Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m.~~ les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement de l'eau.

~~Les murs en pierre existants doivent être maintenus.~~

Les clôtures en pierre traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. L'extension d'un mur en pierres traditionnelles existant à l'identique est autorisée à l'alignement ou en limite séparative, même si sa hauteur excède 1,80 m.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, l'aspect du ciment brut, les murs en béton, les bardages, et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (~~lames occultantes~~, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, matériaux souples en rouleaux, fausse herbe ou imitation de végétaux...) ~~afin de favoriser la transparence ou l'apparence de la végétation naturelle.~~

Quelle que soit la nature de la clôture ou du mur, il est obligatoire d'assurer son entretien ou son remplacement pour ne pas présenter d'aspect dégradé, nuisible à la qualité architecturale de la commune.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut en moellons rejointés ou enduit dans la masse dans une teinte de la pierre locale, ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences locales.
- Soit d'une clôture en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures en limite séparative doivent préserver les murs en pierre traditionnels existants ou présenter un caractère végétal composé d'une haie arbustive vive et mixte d'essences locales variées implantées et entretenues dans le respect du Code Civil.

Ils peuvent être constitués :

- Soit d'une clôture en matériaux synthétiques et métalliques ou en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité, sauf prescription de l'ABF dans le périmètre des monuments historiques
- Soit de matériaux synthétiques et métalliques, sous condition d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.

JUSTIFICATIONS

La règle de clôture était, dans le PLU existant, très peu rédigée, donc assez permissive. Cela s'est traduit par la réalisation de clôtures très disparates, dont certaines ne s'associent pas entre elles. Aussi, l'objectif de la modification du PLU est de viser une amélioration globale de l'apparence des clôtures, en harmonie avec l'environnement, tout en gagnant en matière de qualité écologique. Cela se matérialise par exemple par l'interdiction de faire obstacle au passage de l'eau, ou bien d'être composée de plusieurs essences locales. Les clôtures en limite séparatives doivent laisser passer la petite faune dans un objectif de maintenir les continuités écologiques en cœur d'îlot. Les plaques bétons, inesthétiques et à l'impact paysager et écologique, sont interdites. Les murs en pierre traditionnels existants doivent être préservés, et peuvent être étendus à l'identique, dans un objectif d'harmonie d'intégration et d'intérêt patrimonial.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Préciser la règle relative aux clôtures : interdire les matériaux plastiques rapportés dans les zones naturelles et agricoles

Pièce modifiée : Règlement

A

N

Clôtures

Les clôtures seront constituées

- soit une haie vive éventuellement doublée d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),
- soit d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimums), soit de fils appuyés sur des poteaux d'aspect bois.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètres. »

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit une haie vive éventuellement doublée d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),
- soit d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimums), soit de fils appuyés sur des poteaux d'aspect bois.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètres. »

Les clôtures en pierre traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, l'aspect du ciment brut, le bardage métallique, les lames synthétiques (de type PVC par exemple) et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) afin de favoriser la transparence ou l'apparence de la végétation. Les panneaux de bois sont autorisés en limite séparative mais interdits à l'alignement.

JUSTIFICATIONS

L'objectif de la modification du PLU est de viser une amélioration globale de l'apparence des clôtures, en harmonie avec l'environnement, tout en gagnant en matière de qualité écologique. Cela se matérialise par exemple par l'interdiction de faire obstacle au passage de l'eau, ou bien d'être composée de plusieurs essences locales. Les clôtures en limite séparatives doivent laisser passer la petite faune dans un objectif de maintenir les continuités écologiques en cœur d'îlot. Les plaques bétons, inesthétiques et à l'impact paysager et écologique, ainsi que les bâches ou haies artificielles en matériaux plastiques par exemple sont interdites.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Améliorer la règle relative aux toitures

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

A

N

Toitures

Les couvertures seront réalisées (sauf pour les vérandas) en tuiles de couleur brune, en ardoises ou matériaux modernes ayant le même aspect.

Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, à l'exception

- des vérandas qui pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°,
- des dépendances inférieures à 15m²,

Toitures

Les toitures à pente seront couvertes (sauf pour les vérandas) en tuiles de pays de terre cuite de couleur brune à brun rouge et de teinte nuancée, ~~en ardoises ou matériaux modernes ayant le même aspect~~. Les tuiles noires sont interdites (sauf en cas de rénovation). ~~Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, à l'exception~~

- ~~des vérandas qui pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°,~~
- ~~des dépendances inférieures à 15m²,~~

Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate, etc.).

L'ardoise est autorisée uniquement pour la réfection de toitures en ardoises existantes.

Les couvertures en tuiles de couleur noir sont autorisées, sauf dans le périmètre des 500 m de protection des monuments historiques.

Les toitures des constructions annexes à l'exception des serres doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.

Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises, zinc ou verrière.

Les toitures bitumineuses de type shingle sont interdites, ainsi que les plaques synthétiques, fibrociment ou autres matériaux.

JUSTIFICATIONS

La rédaction actuelle était assez stricte en matière de pente de toitures, notamment pour certains types de toitures accessoires à l'images des auvents et marquises, ce qui pouvait présenter des problématiques à l'instruction des demandes d'autorisation. L'objectif est de permettre la création architecturale sans fixer de pente de toiture, mais en fixant des objectifs qualitatifs sur les matériaux en favorisant des matériaux traditionnels et durables dans le temps.

5. Améliorer l'aspect extérieur des constructions

Objet : Favoriser une harmonie des teintes par un nuancier

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, de préférence ton pierre ou mortier naturel.

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, ~~de préférence ton pierre ou mortier naturel.~~

Les teintes des façades et des menuiseries devront être choisies en harmonie avec leur environnement, en s'appuyant sur le nuancier annexé au présent règlement. Les menuiseries de teinte blanche sont autorisées.

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

JUSTIFICATIONS

Un nuancier qui reprend les guides de couleurs du PNR de la Vallée de Chevreuse est annexé au PLU.

Cette disposition garantit une bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et dans l'environnement et garanti une harmonie visuelle des différentes constructions.

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A	POUR LES FAÇADES	POUR LES MENUISERIES
4 teintes colorées Exclusivement des portails et fenêtres, catalan et bois	corne rouge corne orange corne jaune corne chaude	gris coloré vert végétal bleu turquoise corne rouge
12 teintes Façades	A 01 A 02 A 03 A 04 A 05 A 06 A 07 A 08 A 09 A 10 A 11 A 12 A 13 A 14 A 15 A 16 A 17 A 18 A 19 A 20	A 21 A 22 A 23 A 24 A 25 A 26 A 27 A 28 A 29 A 30 A 31 A 32 A 33 A 34 A 35 A 36 A 37 A 38 A 39 A 40
4 teintes colorées Exclusivement	4 familles de couleurs décrites en colonnes, en catalan, du blanc coloré au plus saturé.	4 familles de couleurs décrites en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles). Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette D	POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES	POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES
4 teintes colorées Exclusivement des portails et fenêtres, catalan et bois	corne rouge corne orange corne jaune corne chaude	gris coloré vert végétal bleu turquoise corne rouge
12 teintes Façades	D 01 D 02 D 03 D 04 D 05 D 06 D 07 D 08 D 09 D 10 D 11 D 12 D 13 D 14 D 15 D 16 D 17 D 18 D 19 D 20	D 21 D 22 D 23 D 24 D 25 D 26 D 27 D 28 D 29 D 30 D 31 D 32 D 33 D 34 D 35 D 36 D 37 D 38 D 39 D 40
4 teintes colorées Exclusivement	4 familles de couleurs décrites en colonnes, à partir de nuances RAL et des références aux catalogues des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués 10 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des décors des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non traité conservant sa coloration naturelle.	4 familles de couleurs décrites en colonnes, à partir de nuances RAL et des références aux catalogues des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués 10 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des décors des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non traité conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :
Pour les toitures qui ne sont ni en terre, ni en ardoise, on peut utiliser les 8 références de plaques neuves en ardoise
prévoies suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette E	POUR LES DEVANTURES
4 teintes colorées Exclusivement des portails et fenêtres, catalan et bois	corne rouge corne orange corne jaune corne chaude
12 teintes Façades	E 01 E 02 E 03 E 04 E 05 E 06 E 07 E 08 E 09 E 10 E 11 E 12 E 13 E 14 E 15 E 16 E 17 E 18 E 19 E 20
4 teintes colorées Exclusivement	4 familles de couleurs décrites en colonnes, pour valoriser et atténuer les couleurs, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bords.

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette B	POUR LES FAÇADES	POUR LES MENUISERIES
4 teintes colorées Exclusivement des portails et fenêtres, catalan et bois	corne rouge corne orange corne jaune corne chaude	gris coloré vert végétal bleu turquoise corne rouge
12 teintes Façades	B 01 B 02 B 03 B 04 B 05 B 06 B 07 B 08 B 09 B 10 B 11 B 12 B 13 B 14 B 15 B 16 B 17 B 18 B 19 B 20	B 21 B 22 B 23 B 24 B 25 B 26 B 27 B 28 B 29 B 30 B 31 B 32 B 33 B 34 B 35 B 36 B 37 B 38 B 39 B 40
4 teintes colorées Exclusivement	4 familles de couleurs décrites en colonnes, en catalan, du blanc coloré au plus saturé.	4 familles de couleurs décrites en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles). Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

LES MAISONS BOURGEOISES

palette C	POUR LES FAÇADES	POUR LES MENUISERIES
4 teintes colorées Exclusivement des portails et fenêtres, catalan et bois	corne rouge corne orange corne jaune corne chaude	gris coloré vert végétal bleu turquoise corne rouge
12 teintes Façades	C 01 C 02 C 03 C 04 C 05 C 06 C 07 C 08 C 09 C 10 C 11 C 12 C 13 C 14 C 15 C 16 C 17 C 18 C 19 C 20	C 21 C 22 C 23 C 24 C 25 C 26 C 27 C 28 C 29 C 30 C 31 C 32 C 33 C 34 C 35 C 36 C 37 C 38 C 39 C 40
4 teintes colorées Exclusivement	4 familles de couleurs décrites en colonnes, en catalan, du blanc coloré au plus saturé.	4 familles de couleurs décrites en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles). Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres C 34, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

palette F	POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS
4 teintes colorées Exclusivement des portails et fenêtres, catalan et bois	corne rouge corne orange corne jaune corne chaude
12 teintes Façades	F 01 F 02 F 03 F 04 F 05 F 06 F 07 F 08 F 09 F 10 F 11 F 12 F 13 F 14 F 15 F 16 F 17 F 18 F 19 F 20
4 teintes colorées Exclusivement	4 familles de couleurs décrites en colonnes, à partir de nuances RAL et des références aux catalogues des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués 10 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des décors des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non traité conservant sa coloration naturelle.

5. Ajuster les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : Encadrer les possibilités d'implantation des panneaux solaires

Pièce modifiée : Règlement

Toutes zones

Article 11 – U : aspect extérieur

[...]

Article 11 – U : aspect extérieur [...]

G. Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES - 4 PRINCIPES

1 LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain.

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.
Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.
Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3 ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes.

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profils de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profils à celle de la toiture.



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs.

2 RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

Des formes en harmonie avec l'architecture existante.

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage).
Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



PRIVILÉGER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



REGROUPEMENT DE CAPTEURS

Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, assés sur les ouvertures de façade, et positionnés en pied de toit.



4 INSÉRER

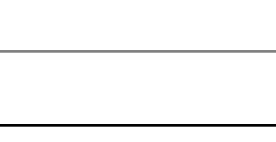
par rapport à l'architecture existante.

Proscrire les inappropriations.
Déposer les capteurs sur une saillie n° couverture.



CAPTEURS ENCASTRÉS

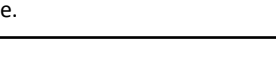
Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillie) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.



IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les aérer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faîtage.



CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



JUSTIFICATIONS

À la vue des répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions ont été ajoutées.

Tout en permettant l'utilisation de panneaux photovoltaïques, cette disposition permet d'encadrer leur installation et d'assurer une bonne insertion dans le paysage bâti. Bien que la commune ne soit pas dans le périmètre, le guide du PNR de la Vallée de Chevreuse est annexé pour illustrer les bonnes pratiques en matière d'intégration architecturale et paysagère.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Revoir les règles de stationnement

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

Article 12 – UA et UH : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les constructions à usages d'habitation :
2 places jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire ; 100 m² SP < 150 m² 3 places; 150 m² SP < 200 m² : 4 places ; etc...).

- pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente
- pour les activités : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.

Article 12 – UA et UH : stationnement

Rappel :

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêner les autres par rapport aux autres). Les places de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

[...]

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet d'assurer des places de parking suffisamment grandes en obligeant un stationnement sur les terrains et ainsi éviter que les riverains stationnent sur les voies publiques.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Revoir les règles de stationnement

Pièce modifiée : Règlement

UA

UH

Article 12 – : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les constructions a usages d'habitation :
2 places jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire ; 100 m² SP < 150 m² 3 places; 150 m² SP < 200 m² : 4 places ; etc... ..).

- pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente
- pour les activités : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.

Article 12 – stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies. Pour toute opération conduisant à la création de plus de 2 places de stationnement, les places commandées sont interdites.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les constructions a usages d'habitation :
2 places jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire (SPR < 100 m² : 2 places ; 100 m² < SP < 150 200 m² : 3 places ; SPR > 200 m² : 4 places, 150 m² < SP < 200 m²; 4 places; etc..) avec un minimum de 2 places extérieures par logement.

~~Places visiteurs : 1 place visiteur par tranche de 3 logements à partir d'une opération comportant 3 logements et plus (arrondi au chiffre supérieur).~~

- pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

- pour les activités, hors bureau : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage médical et social : pour lesquelles aucune norme n'est prescrite

- pour les bureaux : À moins de 500 m de la gare, 1 place pour 45 m² de surface de plancher. Au-delà d'un rayon de 500 m de la gare, 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

~~Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.~~

Normes de stationnement vélo :

~~Tout projet devra respecter le seuil minimal fixé par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.~~

~~Ainsi, pour la destination habitation : 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.~~

JUSTIFICATIONS

Cette disposition a pour objectif d'aligner le PLU aux documents supra communaux et faire en sorte qu'il soit en conformité avec les objectifs du PDUiF et le décret du 25 juin 2022.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Interdire les constructions à destination de logement dans la zone UJ

Pièce modifiée : Règlement

UJ

Article 2 – UJ 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UJ 2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- [...]

Article UJ 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les entreprises artisanales et les établissements industriels ne présentant pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et que la surface soit inférieure à 80 m².
- [...]

Article 2 – UJ 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation ~~à l'exception de celles visées à l'article UJ 2.~~
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- [...]

Article UJ 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les entreprises artisanales et les établissements industriels ne présentant pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains.
- ~~— Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et que la surface soit inférieure à 80 m².~~
- [...]

JUSTIFICATIONS

L'article 2 est modifié afin d'interdire l'habitation. En effet, la zone UJ a pour vocation de sanctuariser la vocation économique du secteur.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Encadrer les règles d'implantation pour les piscines

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

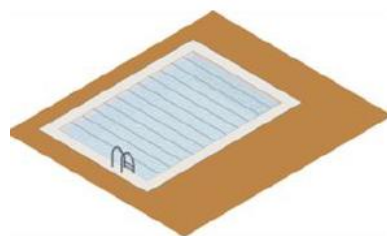
Aucune règle

PISCINES

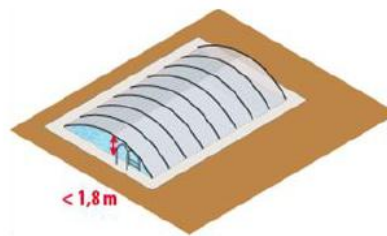
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

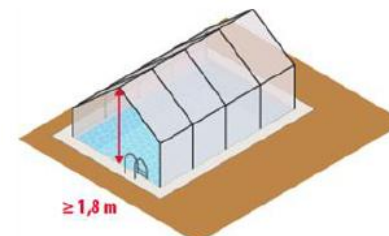
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet la définition dans le lexique de certains termes. Il s'agit principalement de la définition de la piscine qui précise ce qui, au sens du présent règlement, est considéré comme un bassin artificiel, et fait la distinction entre l'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts de pleine terre, ainsi que la distinction entre un bassin couvert et découvert, la couverture (plus de 1,80 m de hauteur étant à prendre en compte en matière d'emprise au sol).

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Rajouter ou préciser certaines définitions dans le glossaire

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Annexe

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appendis, ...

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Extension d'un bâtiment

Tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Fond d'unité foncière

Un fond d'unité foncière correspond à la limite la plus éloignée par rapport à la voie d'accès, qu'elle soit publique ou privée.

Mur ou façade aveugle

Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des châssis fixes translucides, des pavés de verre.

Sol existant

Sol naturel avant remaniement.

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

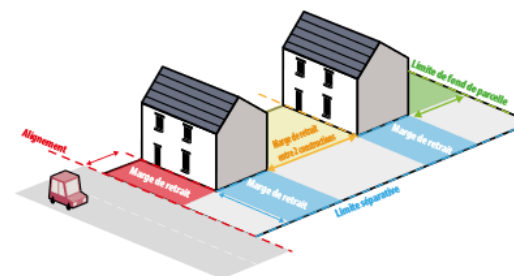
Exemple :

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou *emprises publiques*) ou une autre construction sur le même terrain.

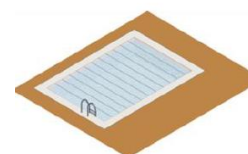
Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

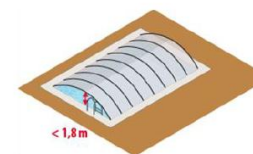


Ouverture

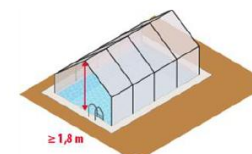
Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* est une *façade* aveugle.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU intègre un lexique. En effet, l'actuel règlement disposait d'un lexique assez succinct, ce qui posait des questions en matière de compréhension des règles et d'instruction.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s'appuyant le cas échéant sur le lexique national d'urbanisme. Les règles fixées s'appliquent sans aucune interprétation possible, de manière équitable.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Aucune règle

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

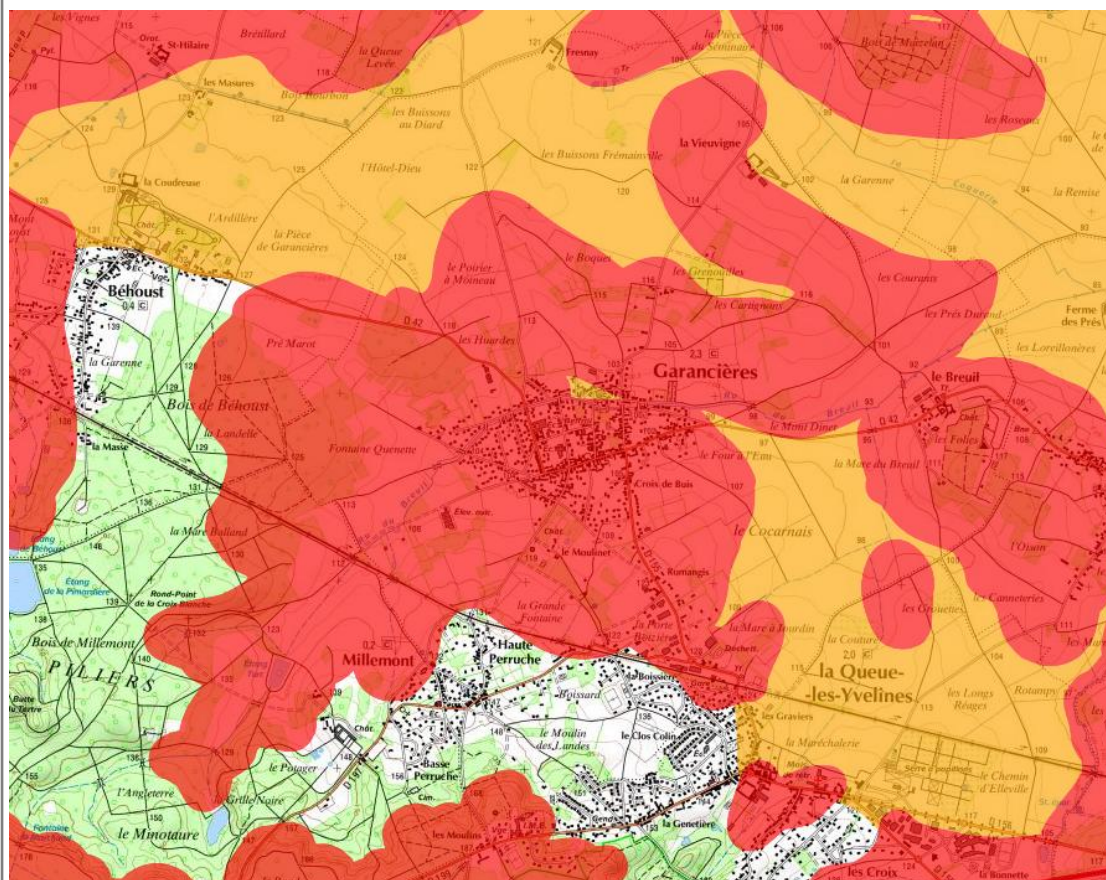
Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :

Pièce modifiée : Règlement

Annexes



Aléa fort



Aléa moyen

ANNEXES

LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

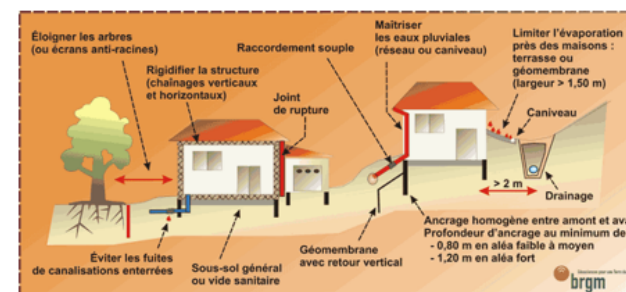


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentielle consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chainages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

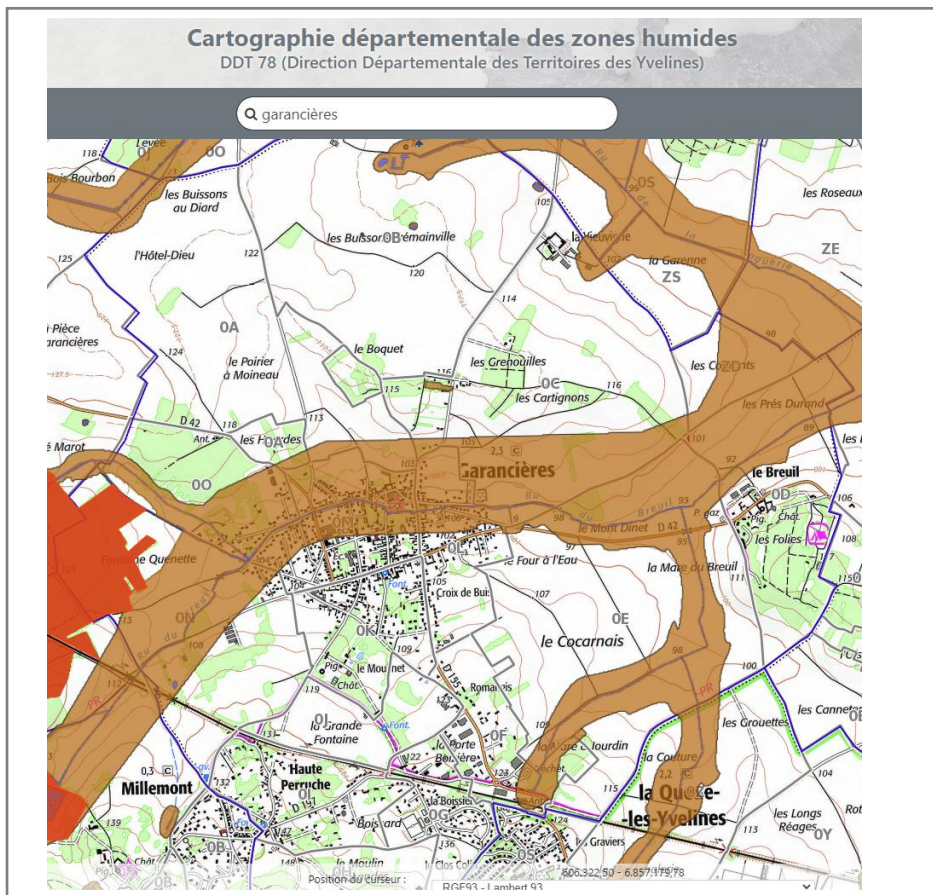
JUSTIFICATIONS

Cette modification s'inscrit dans le cadre d'une actualisation réglementaire face au risque de retrait et gonflement des argiles, très présent sur le territoire communal. La prise en compte du risque argile est désormais mieux connue et portée à la connaissance des pétitionnaires dans le cadre du règlement modifié. Il est précisé les conditions d'application de l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones à risque. Les dispositions générales rappellent le contexte de l'aléa retrait et gonflement des argiles. La carte du risque est ajoutée en annexe, tout comme un livret de recommandation à prendre en compte.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Ajouts de dispositions générales liées aux zones humides

Pièce modifiée : Plan de zonage



Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Conformément au SAGE de la Mauldre, le PLU doit encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu. Ainsi « tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais de zones humides soumis à déclaration ou autorisation doivent être évités, réduits ou compensés.

Si la destruction de la zone humide ne peut être évitée, des mesures compensatoires, à hauteur de 250% de la surface détruite doivent prévoir l'amélioration de zones humides existantes ou la création d'une zone humide »

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

JUSTIFICATIONS

Les milieux humides sont riches en biodiversité. En effet, grâce à l'abondance de l'eau et des matières nutritives, les milieux humides connaissent généralement une production biologique intense, et abritent un très grand nombre d'espèces animales et végétales. Les documents supra-communaux encouragent la protection des zones humides. Les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique visent la préservation, voire la restauration des zones humides et des corridors écologiques.

Le PLU ne comprenait aucune forme de protection des zones humides. La présente modification du PLU vise à préciser les obligations conformément à l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 et du Code de l'environnement.

Les zones humides sont désormais protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions s'appliquent pour garantir leur préservation.

6. Préciser le règlement sur des sujets annexes

Objet : Faciliter la lecture du règlement

Pièce modifiée : Règlement

Aucune règle

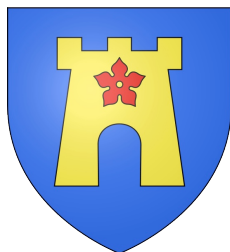
Suppression du terme « dépendances » dans le règlement écrit, remplacé par « constructions annexes.

JUSTIFICATIONS

Cette modification vise à faciliter la lecture du règlement écrit, en lien avec les termes utilisés dans le glossaire.

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GARANCIERES



**MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTICE DE PRESENTATION

1. Préambule

Le P.L.U. de la commune Garancières a été approuvé le 25 juin 2013.

La présente modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objet les évolutions suivantes :

- la rectification d'erreurs matérielles, définitions sans objet au glossaire et définitions non présentes ;
- la précision de certaines prescriptions réglementaires afin de faciliter leur instruction ;
- l'amélioration des règles relatives aux clôtures, notamment en zone agricole et naturelle ;
- la suppression de règles devenues inapplicables suite à la loi ALUR.

Les articles précités du Code de l'Urbanisme précisent qu'en dehors des modifications ayant pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée.

L'évolution souhaitée par la commune de Garancières rentre donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2. Présentation des modifications

➤ Rectification d'erreurs matérielles

Les définitions sans objet au glossaire, car les termes ne figurent pas au règlement : Acrotère, Bande d'implantation obligatoire et Coefficient de pleine terre. Elles sont supprimées.

La définition nécessaire car figurant au règlement, mais pas au glossaire du document approuvé : Sol existant. Elles sont ajoutées.

Reformulation de la définition d'un "Mur ou façade aveugle".

Avant modification

Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des pavés de verre.

Après modification

Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des châssis fixes translucides ou des pavés de verre.

➤ **précision de certaines prescriptions réglementaires afin de faciliter leur instruction**

Articles UH, UE, UM, 2AU, A et N2 : la formulation relative aux équipements est reprise selon le Code de l'Urbanisme.

Avant modification

"...les constructions d'intérêt général..."

Après modification

"...constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..."

Articles UH 7 troisième alinéa : la formulation de la règle est précisée en apportant un peu de souplesse.

Avant modification

En zone UH

Les dépendances dont la hauteur n'excède pas 3 m sont autorisées en limite.

Après modification

En zone UH

Les dépendances dont la hauteur n'excède pas 3 m sont autorisées jusqu'en limite.

Articles UA et UH 8 : la formulation de la règle est simplifiée.

Avant modification

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Après modification

La distance, en tout point, entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Quelle que soit la hauteur de la ou les construction(s) voisine(s), les dépendances doivent s'implanter à 4 m minimum de ces constructions.

Articles UA et UH 11 : complément de la règle pour les dépendances de petite taille et harmonisation de la formulation

UA11 Avant modification

Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, excepté pour les vérandas où elles pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°.

UH11 Avant modification

Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, excepté pour les vérandas où elles pourront être à une seule pente avec un minimum de 10° et les dépendances inférieures à 15 m² qui pourront avoir une pente minimum de 30°.

UA et UH11 Après modification

Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, à l'exception :

- des vérandas qui pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°,*
- des dépendances inférieures à 15m².*

Cette exemption prend acte du fait que les petites dépendances au toit très peu pentu sont beaucoup moins perceptibles dans le paysage urbanisé que celles dont le toit est pentu.

Article UA et UH11 : clarification et homogénéisation de la règles relative aux clôtures

UA11 Avant modification

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être en même matériaux que les bâtiments. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m. Les murs en pierre existants doivent être maintenus.

UH11 Avant modification

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Sur voie, elles seront constituées soit de haie vive, soit d'un mur-bahut de 1 m au maximum, surmonté de lisses de forme très simple ou de grillage galvanisé. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m. Les murs en pierre existants doivent être maintenus.

UA et UH11 Après modification

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être en même matériaux que les bâtiments. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m. Les murs en pierre existants doivent être maintenus.

L'aspect du ciment brut est interdit.

Articles UA et UH12 : explication de l'application de la règle de stationnement pour les habitations

Ceci permet également de préciser que les surfaces concernées sont bien les surfaces de plancher.

Avant modification

- pour les constructions à usages d'habitation : 2 places jusqu'à 100 m² et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire.

Après modification

- pour les constructions à usages d'habitation : 2 places jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire (SP<100 m² : 2 places ; 100 m²≤SP<150 m² : 3 places ; 150 m²≤SP<200 m² : 4 places ; etc...).

➤ **fixation de règles pour les clôtures en zone agricole et naturelle**

Les articles A11 et N 11 sont complétés par les règles suivantes :

Les clôtures seront constituées :

- *soit une haie vive éventuellement doublée d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),*
- *soit d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),*
- *soit de fils appuyés sur des poteaux d'aspect bois.*

La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètres. »

Il s'agit d'éviter la constitution de clôtures pleines, en milieu agricole ou naturel.

➤ **suppression de règles devenues inapplicables suite à la loi ALUR**

Le second paragraphe de l'article 10 du Titre 1 est supprimé car faisant référence au Coefficient d'Occupation du Sol .

Au préambule de chaque zone, la référence à l'article l'article 14 est supprimée (voir ci-dessous).

Aux articles 14 de toutes les zones, relatifs au Coefficient d'Occupation du Sol, il est inscrit la mention : *Sans Objet..*

Les autres pièces sont sans changement.

3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

La modification simplifiée est sans impact sur l'ensemble des prescriptions d'intérêt général en vigueur sur la commune de Garancières

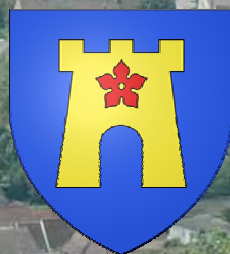
4. Effet sur l'environnement

La modification ne présente pas de consommation foncière nouvelle.

Ce faisant, elle n'entraîne aucune nuisance nouvelle sur l'environnement naturel ou bâti.

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GARANCIERES



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Juin 2013 approuvant le PLU
Le Maire Christian LORINQUER

ESPACE-APUI

SOMMAIRE

CHAPITRE I. DIAGNOSTIC	6
PREAMBULE	8
1- Présentation générale de la commune	8
1.1- Situation	8
1.2- Intercommunalité	9
2- Historique	10
II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	13
1- L'accessibilité et les déplacements	13
1.1- Les infrastructures routières	13
1.2- Les modes de circulation douce	16
1.3- Les transports en commun	17
2- Le milieu physique	19
2.1- Le relief	19
2.2- La géologie	21
2.3- L'hydrographie	23
2.4- La qualité des eaux	25
2.5- La qualité de l'air	27
2.6- Le climat	28
3- Occupation du sol	29
4- Les risques et nuisances	31
4.1- Les risques naturels	31
4.2- Les risques technologiques	36
4.3- L'environnement sonore	36
5- L'environnement naturel	37
5.1- La biodiversité et les corridors écologiques	37
5.2 Les boisements	38
5.3 Espèces protégées et menacées	39
6- Le paysage	40
6.1- Les unités paysagères	40
6.2- Le grand paysage	41
6.3- Les entrées de ville	42
6.4- Les franges urbaines	46
7- L'environnement bâti	47

7.1-	Le bâti traditionnel	47
7.2-	Les fermes et anciennes fermes, le bâti rural	50
7.3-	Les maisons bourgeoises	50
7.4-	Le bâti récent	51
8-	Les équipements	53
9-	Le patrimoine	56
10-	Les réseaux	58
III -	LA DEMOGRAPHIE	59
1-	La population totale	59
1.1-	Évolution démographique	59
1.2-	Structure par âges	62
2-	Les ménages	63
IV -	LES LOGEMENTS	66
1-	Les stocks	66
1.1-	Évolution du parc de logements	66
1.2-	Caractéristiques des résidences principales	67
2-	Les flux	69
V -	LES ACTIVITES	71
1-	Population active	71
2-	Revenus des ménages	74
3-	Secteurs d'activités	75
3.1-	La répartition de l'emploi par activités	75
3.2-	Les commerces	76
3.3-	Les activités industrielles et bureaux	77
3.4-	L'activité agricole	78

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 81

I -	Identification des besoins	82
1-	Production de logements	82
2-	Développement économique	82
3-	Équipements	83
4-	Protection de l'environnement	83
II -	Définition des objectifs	84
1-	Maintenir l'organisation du tissu urbain existant	84
2-	Favoriser le dynamisme à proximité de la gare	84

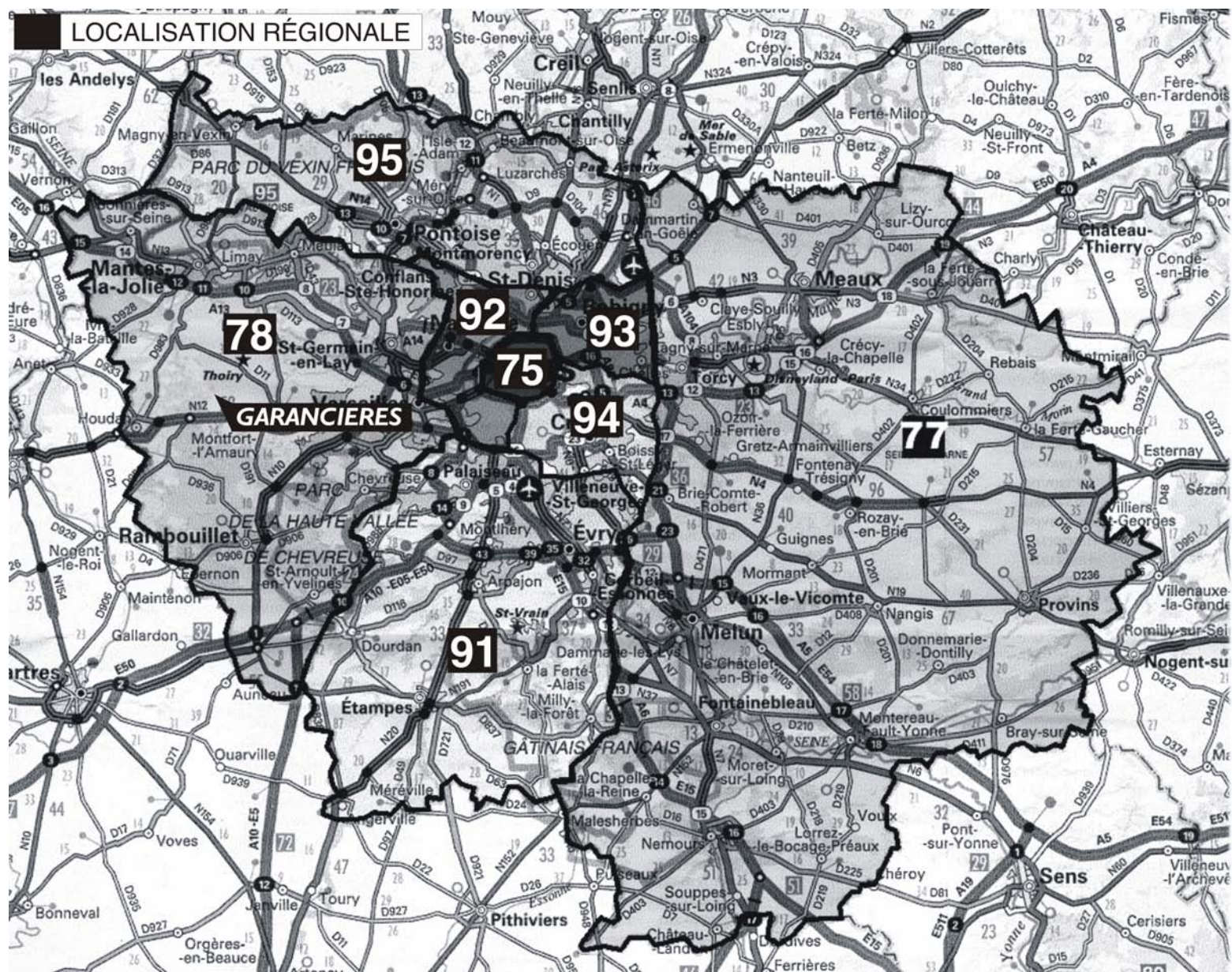
3-	Garantir une offre d'équipements adaptée	85
4-	Rationaliser les déplacements	85
5-	Optimiser le fonctionnement des activités économiques	86
6-	Valoriser le patrimoine environnemental et paysager	86
III -	Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable	87
1-	Objectif d'équilibre	87
2-	Objectif de diversité et de mixité sociale	87
3-	Objectif de protection	88
IV -	Les perspectives d'évolution	89
1-	Habitat	89
2-	Population	89
3-	Activités économiques	90
4-	Equipements	90
5-	Cadre de vie	90
6-	Espaces naturels et agricoles	90
CHAPITRE III.	DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION	91
I -	Caractères généraux des zones	92
1-	Les zones urbaines	92
2-	Les zones à urbaniser	111
3-	Les zones agricoles	112
4-	Les zones naturelles	116
II -	Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme	120
III -	Programme d'équipements	121
CHAPITRE IV.	RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	122
I -	Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme	123
1-	Loi relative à la solidarité et au Renouveau urbain	123
2-	Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent	123
II -	Planification supra-communale	125
1-	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	125
2-	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	127
3-	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	128

4-	Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)	129
III -	Les Servitudes d'Utilité Publique	130
1-	Servitudes de protection des monuments historiques (AC1)	130
2-	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)	130
3-	Servitudes relatives à la protection des stockages souterrains de gaz naturel (I7)	130
4-	Servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PM1)	131
5-	Servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPR)	131
6-	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques (PT2)	131
7-	Servitudes relatives aux chemins de fer (T1)	131
IV -	Autres prescriptions	132
1-	Lutte contre le saturnisme	132
2-	Voies bruyantes	132
3-	Sites archéologiques	133
CHAPITRE V.	INCIDENCES DU PLU	136
I -	Incidence sur l'environnement bâti	137
II -	Incidence sur les milieux naturels et les paysages	138
CHAPITRE VI.	TABLEAU DES SURFACES	139

CHAPITRE I. DIAGNOSTIC

État initial du site et de l'environnement

Diagnostic socio-économique



PREAMBULE

1- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1- Situation

La commune de Garancières se situe en Ile-de-France, dans le département des Yvelines, et à proximité de la région Centre.

Garancières est limitrophe de :

- Villiers-le-Mahieu au nord-est.
- Antouillet à l'est-nord-est
- Boissy-sans-Avoir à l'est
- La Queue-lez-Yvelines au sud
- Millemont au sud-ouest
- Behoust à l'ouest
- Flexanville au nord-ouest

La commune est située à une distance de 26 km de Rambouillet, 33 km de Dreux, 31 km de Versailles, 50 km de Paris.

Le ban communal couvre une superficie de 10,4 km².

Au dernier recensement de 2009, la commune comptait 2369 habitants et présentait une densité de 221,6 habitants au km².



1.2- Intercommunalité

Garancières ne fait partie d'aucune intercommunalité à l'heure actuelle.

Cependant, la commune adhère aux structures intercommunales suivantes :

- pour les déchets (évacuation et incinération) : SIEED -SIDOMPE
- pour l'eau : SIRYAE (Syndicat Intercommunal de la Région de l'Yveline pour l'adduction d'eau)
- pour l'hydraulique : le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Mauldre Supérieure - SIAMS
- pour l'assainissement : SIA du Breuil (Syndicat Intercommunal d'assainissement)
- pour l'électricité : SIERO pour la partie située au Sud de la ligne SNCF et le SIVOM pour la partie Nord de Garancières
- pour les transports scolaires de la région de Rambouillet et Lycée de La Queue lez Yvelines : SITERR
- pour la gestion du fonctionnement des gymnases et de la piscine : SIVOM de Montfort-l'Amaury
- pour l'urbanisme : SMEUAHM (syndicat mixte études urbaines et d'aménagement) notamment chargé de l'étude du schéma de cohérence territoriale SCOT.

2- **HISTORIQUE**

Source : Archives Départementales des Yvelines

Bien que certaines traces de peuplements antérieurs aient été découvertes sur la commune, c'est au IX^{ème} siècle qu'apparaît la première trace écrite de l'existence du village. Garancières s'appelle alors Warenceras dont la racine germanique est Warens qui signifie mur de clôture.

Warenceras fait partie des possessions de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés au même titre que Flexanville, Orgerus et d'autres villages des environs. À la fin du IX^{ème} siècle Garancières est intégrée au comté de Montfort, et les seigneurs de Garancières sont les vassaux des comtes de Montfort.

Le village fait alors partie des marches du royaume de France. Il est donc menacé par les attaques barbares et normandes jusqu'à la fin du XI^{ème} siècle. C'est seulement pendant les XII^{ème} et XIII^{ème} siècles que Garancières renoue avec l'expansion. Cette période est marquée par des défrichements et la création du village de Béhoust.

Ce sont les mariages d'Anne Bretagne, comtesse de Montfort qui rattachent définitivement la seigneurie de Garancières à la couronne de France.

Le XVII^{ème} est marqué par les aléas climatiques. Le refroidissement du climat, les inondations de 1650 et les épidémies causent une diminution de la population villageoise.

Finalement, au XVIII^{ème} siècle, Garancières renoue avec la prospérité. Un réchauffement du climat et de meilleures récoltes permettent à la population de croître à nouveau. À l'époque le village est essentiellement agricole dont les cultures principales sont la vigne et les céréales. L'élevage est alors très peu pratiqué dans la commune.

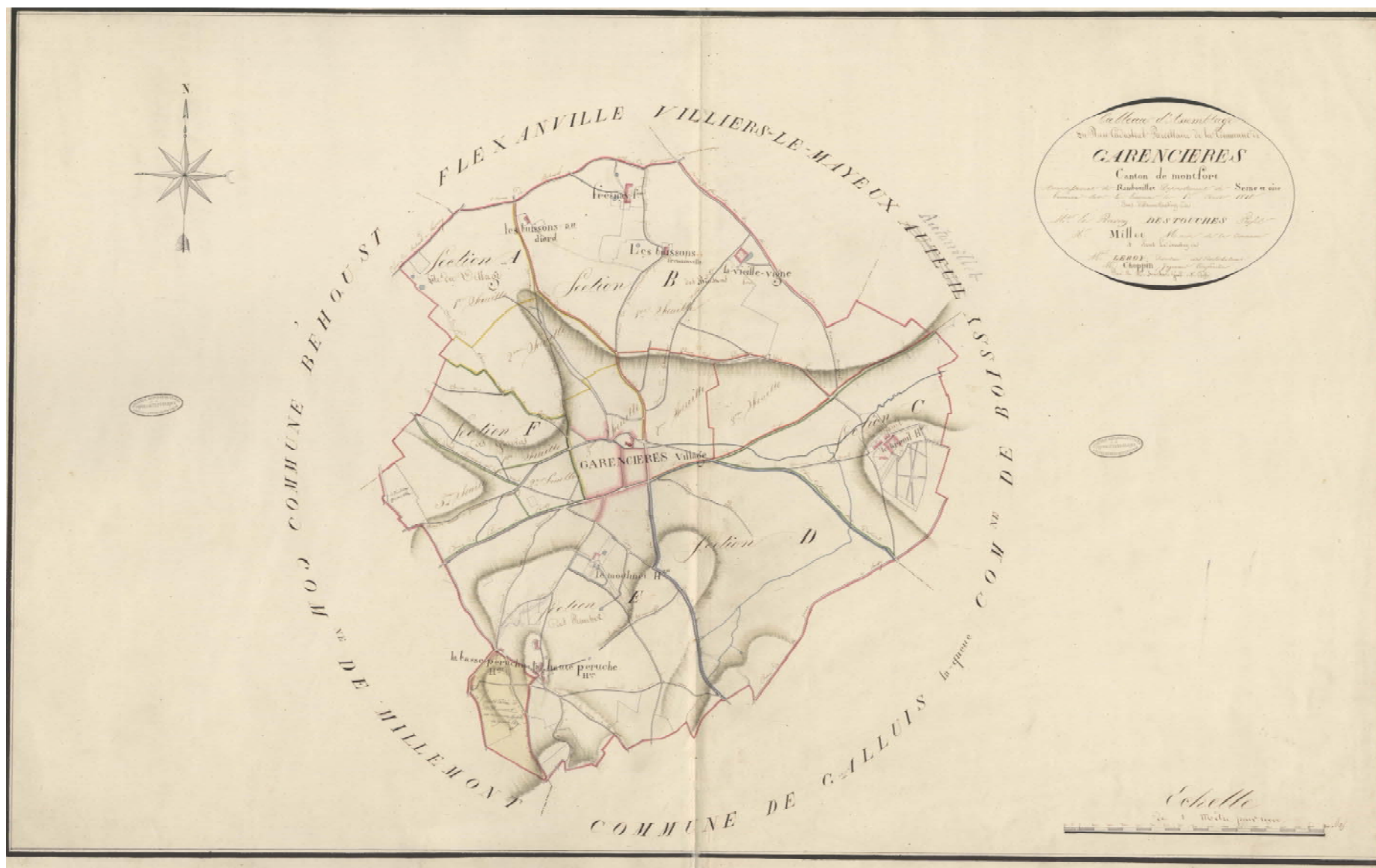
Durant cette période la qualité de vie ainsi que l'éducation s'améliore dans l'ensemble du village. À titre d'exemple, 75% de la population masculine sait lire en 1650.

Les troubles révolutionnaires affectent assez peu Garancières qui devient chef de canton en 1791. Elle perd ensuite ce titre très rapidement.

Le XIX^{ème} siècle est une période faste pour la commune due essentiellement à l'explosion de l'activité vinicole. En effet, le phylloxera causant la quasi-disparition des vignobles du midi, favorise ceux d'Île-de-France. Quelques années plus tard, ce parasite touchera tout aussi durement la région qui perdit toutes ses vignes en une dizaine d'année.

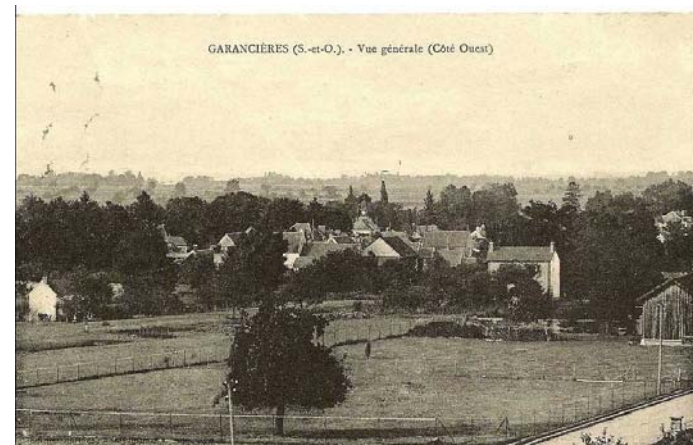
L'activité vinicole n'a jamais repris depuis lors. La monoculture céréalière s'est imposée depuis accentuée par la modernisation et notamment la mécanisation de l'agriculture. Le paysage en est resté durablement marqué.

PLAN DE LA COMMUNE DE GARANCIERES AU CADASTRE NAPOLEONNIEN





La gare



Vue générale (Côté ouest)



*Passage à niveau
Garancières la Queue*

Château du Moulinet



II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1- L'ACCESSIBILITE ET LES DEPLACEMENTS

1.1- Les infrastructures routières

Le taux de motorisation des ménages de Garancières s'élève à 94,1% au recensement de 2006. Plus de 52% de ces ménages disposent d'au moins 2 véhicules.

Garancières est située à :

- 30 min de Dreux (34km)
- 30 min de Versailles (31 km)
- 45 min de Paris (50 km)

La commune est structurée par plusieurs systèmes viaires, d'échelle et d'importance différentes.

➤ *Un réseau de routes départementales*

Garancières est desservi par la *RD 42*, qui traverse la ville d'est en ouest. Il s'agit d'un axe structurant très important qui traverse le centre-ville et relie le village à son hameau du Breuil ainsi qu'aux communes d'Orgerus à l'ouest et Boissy-sans-Avoir à l'est.

C'est sans doute la Route Nationale 12 qui est l'axe de liaison le plus important pour la commune. Elle dessert en effet Dreux et Versailles et permet de rejoindre Paris en 45minutes. La RN 12 n'est pas située sur le ban communal, mais il le longe sur sa façade sud.

C'est la Route Départementale 197 vers l'Ouest qui relie la commune à la N12. La D197 dessert le hameau de la Haute Perruche ainsi que le village de Millemont. Pour aller vers l'Est on accède à la RN 12 en passant par la D 155.

L'axe nord-sud le plus important est la D155 qui part du centre-ville et rejoint la commune de La Queue-lez-Yvelines. Deux autres axes communaux relient la commune aux villages de Flexanville et Villiers-le-Mahieu, au nord.

Les comptages routiers confirment l'importance du trafic sur la RN12 qui accueille près de 34.000 véhicules par jour.

On constate également que la RD155, accès à la RN 12, est la route la plus empruntée de la commune avec près de 8.000 véhicules par jour en moyenne.

La RD 42 vers l'Ouest (Orgerus) concentre un trafic assez important avec 4670 véhicules par jour en moyenne.

En revanche, la RD 42 vers l'Est est une route peu empruntée avec seulement 1700 véhicules par jour au-delà de Boissy-sans-Avoir.

Il en est de même pour la RD 197.

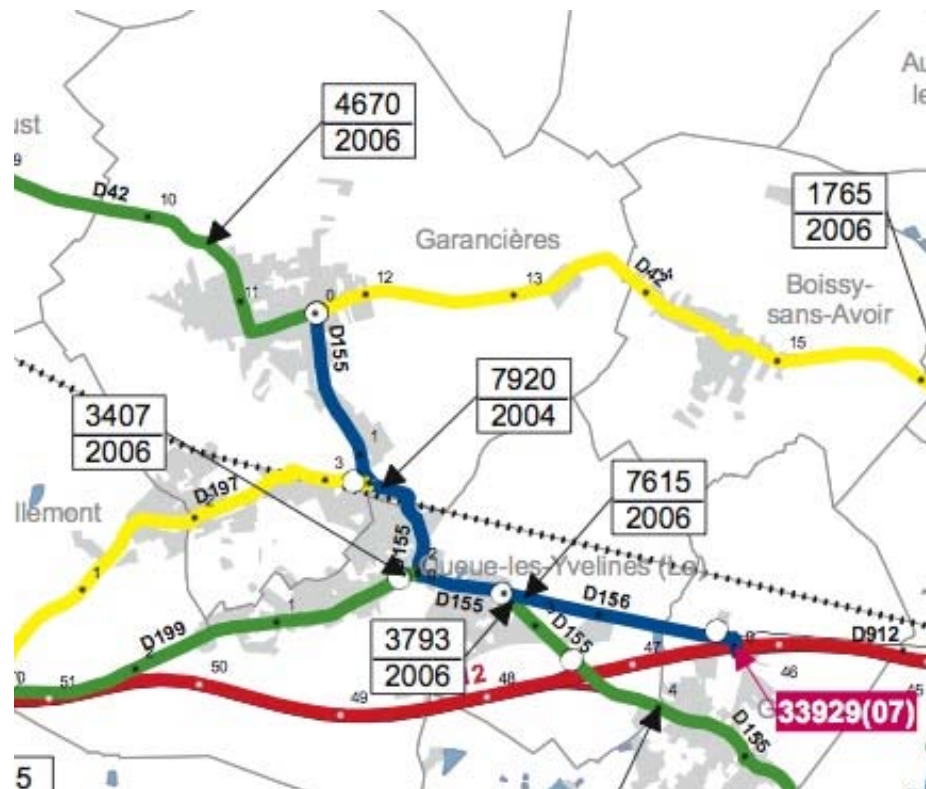
➤ ***Un réseau de dessertes internes***

Les voies de desserte sont en nombre important et bien réparties sur le territoire communal.

➤ ***Le stationnement***

La commune a réglementé le stationnement dans les rues Montguichet, Noël Benoist, St Maurice, St Pierre, de l'Eglise, et du Général Leclerc, ainsi que sur la place de la Mairie et le parking de la Poste. Des places de parking pour handicapés ont été matérialisées place de la mairie, rue Saint-Pierre devant l'école, le parking de la Poste et au parking du groupe scolaire rue Saint-Maurice.

Un parc automobile a été récemment créé (en 2007) devant la gare.





1.2- Les modes de circulation douce

➤ Les circuits de promenade

La commune ne dispose pas de chemins de grande randonnée.

En revanche, le chemin de petite randonnée des quatre Piliers passe par la commune. Il longe le territoire communal au Nord puis rentre dans la commune et contourne le village en passant près du Breuil, il longe ensuite la voie ferrée et rejoint le bois de Béhoust.

➤ Les sentiers piétonniers / cyclables

La commune a aménagé quatre parcours pédestres sur son territoire d'une longueur comprise entre 2,3 km et 6,2 km.



Le département a aménagé en 2009 une bande cyclable le long de la RD 42 en direction de Béhoust.

1.3- Les transports en commun

La commune a la chance de disposer d'une gare qui est située au sud, proche du village de la Queue-lez-Yvelines. Cette gare est desservie par les trains de la ligne N du transilien. Elle permet de se rendre :

- A Paris (Gare Montparnasse) en 40 minutes.
- A Versailles en 25 minutes.
- A Dreux en 28 minutes.

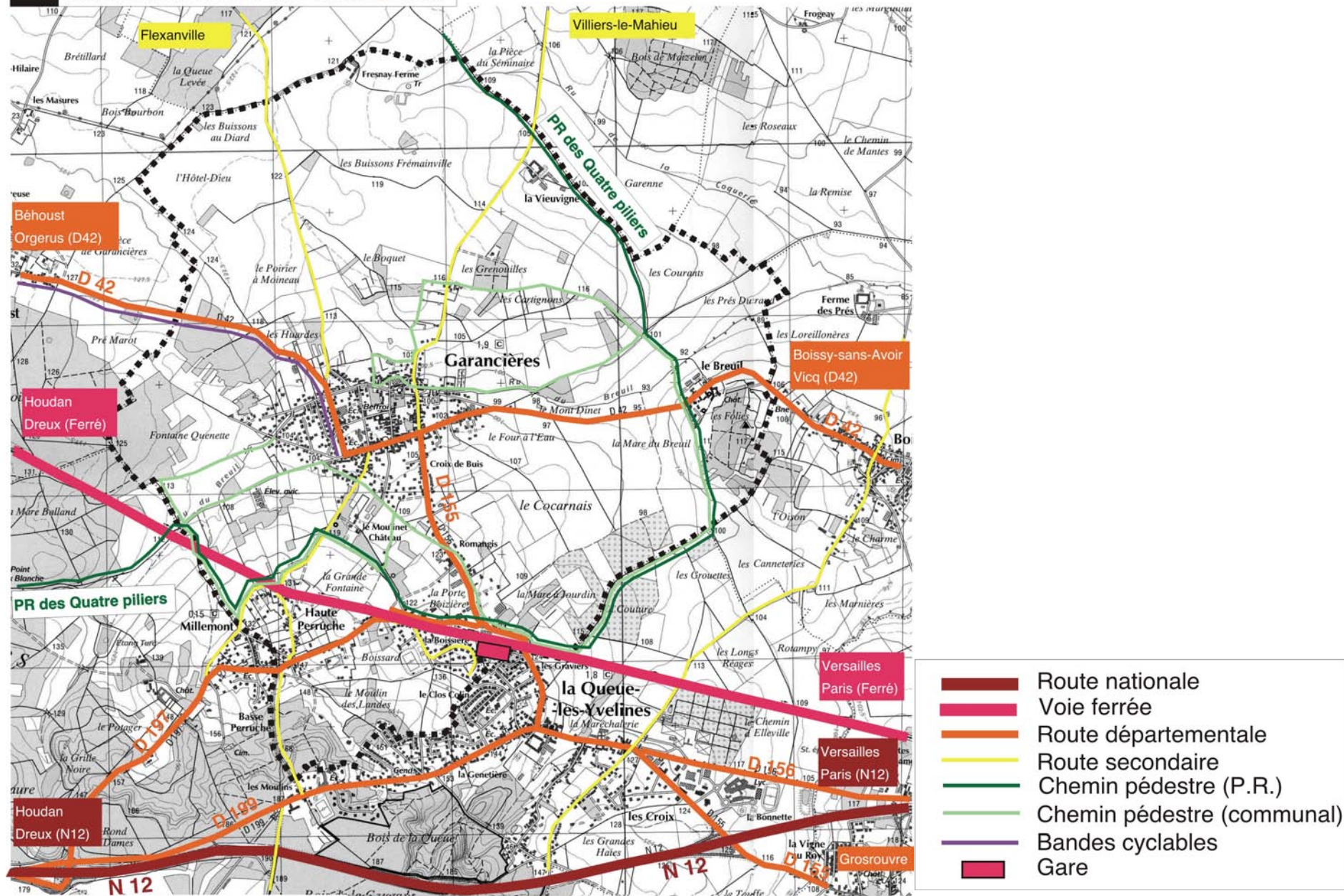
Les trains vers Paris partent toutes les heures hormis aux heures de pointes : entre 5H30 et 9H. Ils passent alors toutes les demi-heures. Dans la direction de Dreux, il y a un train toutes les heures.

Par ailleurs, la commune est desservie par un réseau de bus du STIF actuellement assuré par la société Véolia dont le dépôt est à Houdan.

Trois lignes passent à Garancières :

- la ligne 02, qui relie Montfort-l'Amaury à Dammartin-en-Serve. Treize arrêts sont aménagés sur la commune.
- La ligne 10, qui relie Montfort-l'Amaury à Septeuil via Jouars-Pontchartrain.
- la ligne 67, qui va de Saint-Quentin-en-Yvelines à Houdan. Cinq arrêts sont aménagés sur la commune.

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



2- *LE MILIEU PHYSIQUE*

2.1- Le relief

Les Yvelines correspondent au massif forestier de Rambouillet, au sens large. L'ancien plateau argileux qui prolongeait la Beauce vers le Nord a été très affouillé et découpé par l'érosion. Il n'en reste donc plus que des buttes.

Le territoire communal est peu accidenté. Le relief est marqué par le ru du Breuil qui forme un vallon. Le village est implanté dans ce vallon dans une zone plane située entre 100 et 110 mètres d'altitude.

De part et d'autre, la commune s'élève à 150 mètres au Nord-Ouest et à plus de 180 mètres à l'extrême Sud.

Le point bas de la commune (environ 90 mètres) se situe au Nord-Est, le long du ru du Breuil.

Le point haut culmine à 185 m.

2.2- La géologie

Source : BRGM

La commune appartient à un ensemble géologique, le pays tertiaire, qui rassemble le Mantois, calcaire et crayeux et les Yvelines. La carte géologique du secteur fait apparaître les formations suivantes:

Autour d'une zone centrale et suivant approximativement les courbes du relief :

- Ludien inférieur : situé principalement au centre de la commune à l'endroit où le village est implanté. Cet ensemble continue sur une bande qui longe le ru du Breuil vers l'Est. Il est composé de calcaires marins, marnes à sépiolite, calcaire de Septeuil.
- Les alluvions actuelles:présentes uniquement à l'extrême Est de la commune. Elles sont généralement argileuses ou sableuses.
- Stampien inférieur: (formation de Brie) : composé de meulière, marne peu fossilifère, et calcaire. On en trouve dans une large partie de la commune
- Ludien supérieur: composé de meulière, marne peu fossilifère, et calcaire. Il est présent dans des zones proche du précédent.
- Stampien : marnes à huîtres, argiles à corbules.
- Colluvions : On les trouve dans les fonds de vallons en particulier dans le lit du ru du Breuil. Elles sont très hétérogènes et comportent des matériaux terreux et limoneux ainsi que des cailloux calcaires et siliceux.

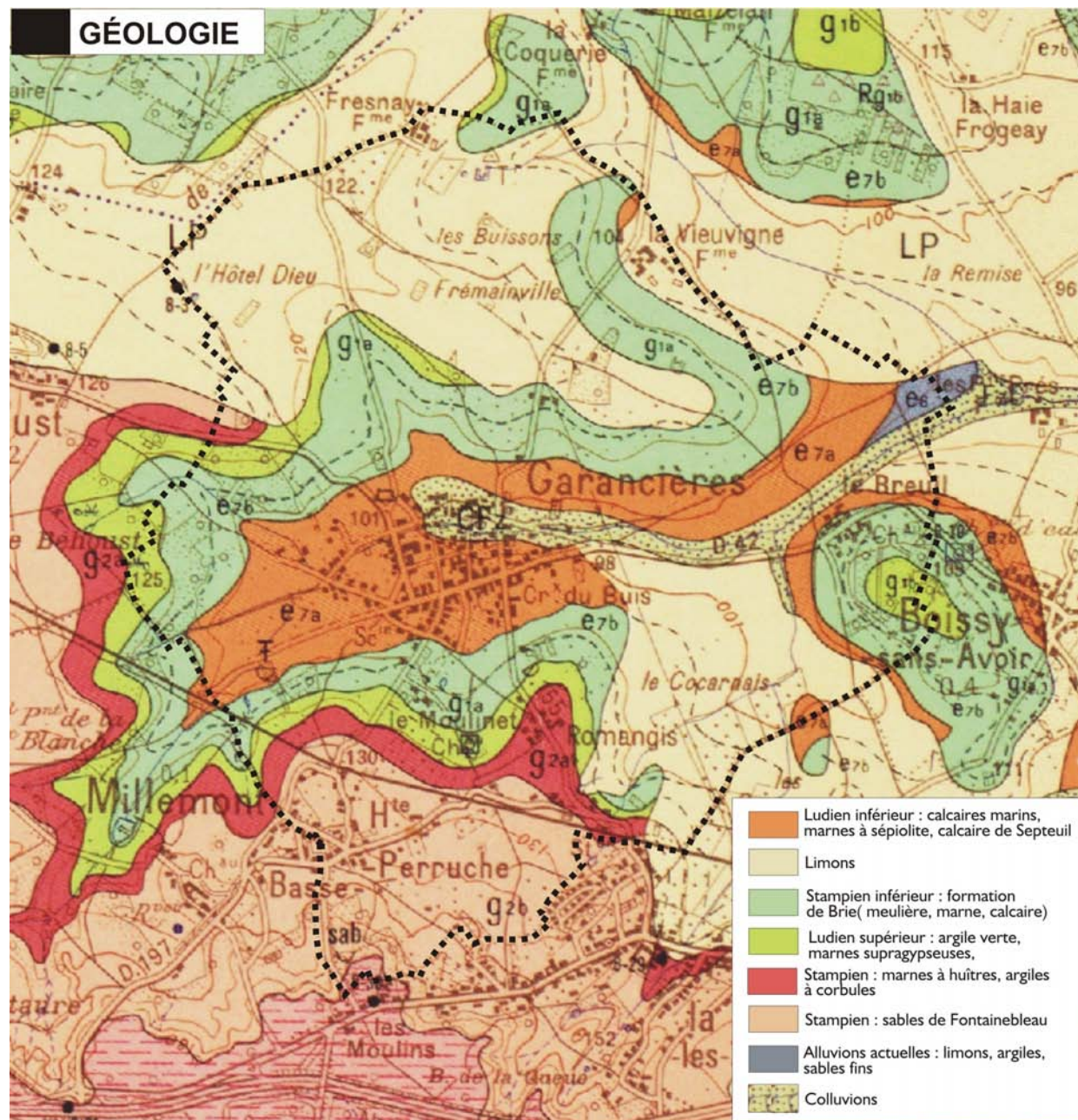
Dans le reste de la commune :

- Les limons : au Nord et à l'est de la commune; Les limons sont constitués de matériaux fins, de couleur brun clair, parfois jaunâtres ou rougeâtres. Ils sont peu ou pas carbonatés, sauf parfois à la partie inférieure. Vers la base, ils se chargent souvent de cailloux et graviers (meulières en pays tertiaire).
- Stampien : sables de Fontainebleau, dans le sud de la commune, au niveau du hameau de Haute-Perruche.

La composition des sols dépend pour une large part des matériaux originels (éléments du substratum ou des formations superficielles) à partir desquels s'est effectuée la pédogénèse.

Le domaine des sables stampiens est celui des forêts et des landes :

- lande sèche à bruyères ou fougères, plus ou moins boisée en bouleaux et résineux, développée sur les sols podzoliques des pentes sableuses, pouvant passer dans les bas fonds à des sols hydromorphes ou même des tourbières (affleurement de la nappe aquifère) ;
- forêt de chênes, taillis de bouleaux et de charmes sur les plateaux où les sables sont plus ou moins couverts d'Argile à meulière et parfois de limons, avec des sols lessivés, plus ou moins hydromorphes ou dégradés suivant la perméabilité du sous-sol.



2.3- L'hydrographie

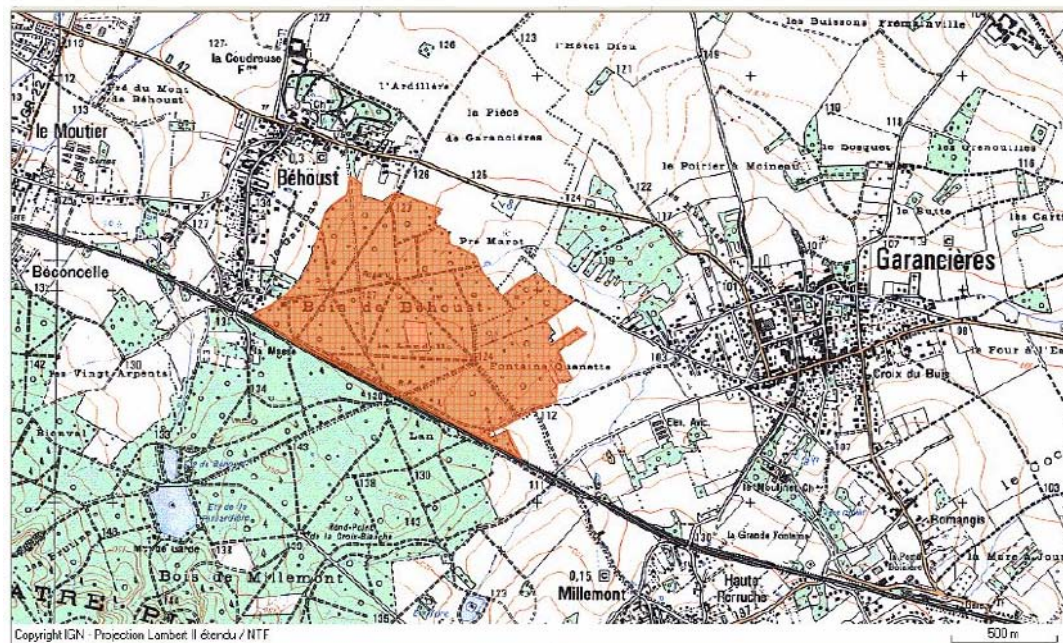
Le réseau hydrographique de la commune est constitué essentiellement par le ru du Breuil qui la traverse d'Ouest en Est. Il traverse également le village.

Il existe également d'autres rus d'importance moindre

- Le ru de la Coquerie qui prend sa source sur le ban communal mais n'y coule quasiment pas.
- Deux autres petits rus qui viennent de la commune de La Queue et rejoignent le ru du Breuil en contrebas du hameau.

Le Bois de Béhoust (dont la partie Est se situe sur la commune) abrite une zone humide identifiée par le COBAHMA (le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents) comme « zone humide à enjeu » dans le cadre de la révision du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) de la Mauldre adoptée le 11 décembre 2012. Ainsi, des préconisations particulières pour sa sauvegarde seront proposées dès que possible par le COBAHMA.

Planche 4 : GARANCIERES ET BEHOUST « Bois de Béhoust »



2.4- La qualité des eaux

Source : Agence de l'Eau Seine-Normandie

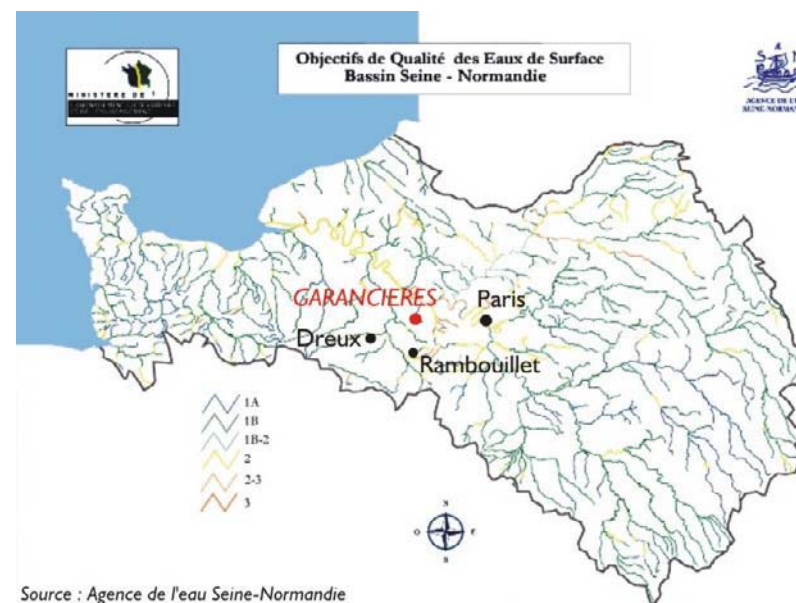
L'objectif de qualité des eaux de surface concernant le ru du Breuil à Garancières est l'objectif 1 B-2, c'est-à-dire de niveau moyen (3^{ème} niveau sur 6).

En ce qui concerne la qualité des eaux observée (en 2001), elle est :

- moyenne pour les pesticides, les nitrates, les matières organiques et oxydables
- mauvaise pour les matières azotées et phosphorées.

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.



La gestion de l'eau en France a longtemps mis en avant la satisfaction des usages. Le développement des agglomérations et des activités, notamment industrielles, et l'évolution de l'agriculture, ont multiplié les atteintes aux milieux aquatiques. Dans le même temps, les exigences sur la qualité de la ressource se sont accrues. Les acteurs ont alors pris conscience des limites d'une approche trop cloisonnée et de la nécessité, pour le développement durable des usages, de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde.

La commune de Garancières est comprise dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) du bassin Seine-Normandie, qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau impose la révision du SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

Ce chantier, confié au Comité de bassin, a débuté en 2005 et s'est terminé en 2009. Le SDAGE, approuvé par arrêté du 20 novembre 2009, devra ensuite être révisé tous les 6 ans.

Les 10 objectifs du SDAGE sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

2.5- La qualité de l'air

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette loi prévoit également l'élaboration d'un plan régional de la qualité de l'air (PRQA).

La qualité de l'air en Ile-de-France varie énormément selon qu'on se trouve en zone rurale, en zone urbaine ou à proximité du trafic routier. Globalement, l'Ile-de-France connaît un dépassement de l'objectif de qualité de l'air en ozone, plus particulièrement dans les zones périurbaines et rurales.

La pollution au dioxyde d'azote est stable depuis quelques années. Elle est cependant élevée à proximité du trafic. Les niveaux de benzène sont également stables, ce qui confirme la fin de la longue période de baisse amorcée à la fin des années 1990.

Les particules étaient en 2008 à un niveau historiquement faible. À proximité du trafic, les seuils limite restent toutefois largement dépassés.

Dans les Yvelines, le suivi de la qualité de l'air est réalisé par l'association AIRPARIF. La station de mesure la plus proche de Garancières est située à Prunay-le-Temple. Cette station mesure le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules en suspension.

En 2008, les valeurs relevées à Prunay-le-Temple sont les suivantes :

<i>Polluant :</i>	<i>Mesures :</i>
Ozone (O3)	Dépassement de l'objectif de qualité à + de 50%
Dioxyde d'azote (NO2)	Pas de dépassement de l'objectif de qualité
Particules (PM10)	Pas de dépassement de l'objectif de qualité
Dioxyde de soufre (SO2)	Pas de dépassement de l'objectif de qualité

2.6- Le climat

Source : météo-France

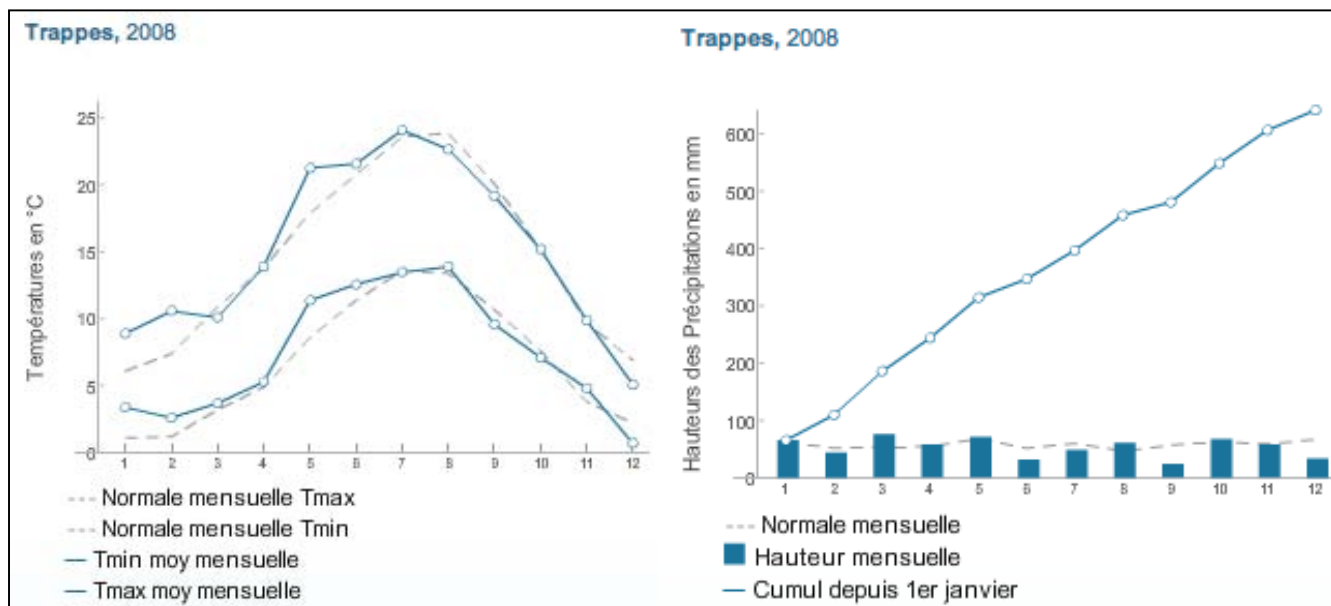
Le climat est de type tempéré océanique, légèrement altéré par des apparitions sporadiques d'influences continentales. En particulier, les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont rehaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc. C'est un climat humide et orageux en été, avec des hivers modérés. Des variations locales existent entre les zones urbaines à l'Est et les zones rurales à l'Ouest, tant au niveau des températures qu'au niveau du nombre de jours de gelées, de neige ou de brouillard.

Températures : La température moyenne annuelle est de 10,75°C. Le mois le plus froid en moyenne est le mois de décembre avec +3°C. Le mois le plus chaud est juillet avec +19°C.

Précipitations : Le département connaît en moyenne 119 jours de précipitations par an (pluies supérieures ou égales à 1 mm). La moyenne annuelle des précipitations est de 695,5 mm à Trappes.

Ensoleillement : Depuis 1990, la durée moyenne annuelle d'ensoleillement enregistrée est d'environ 1664 heures.

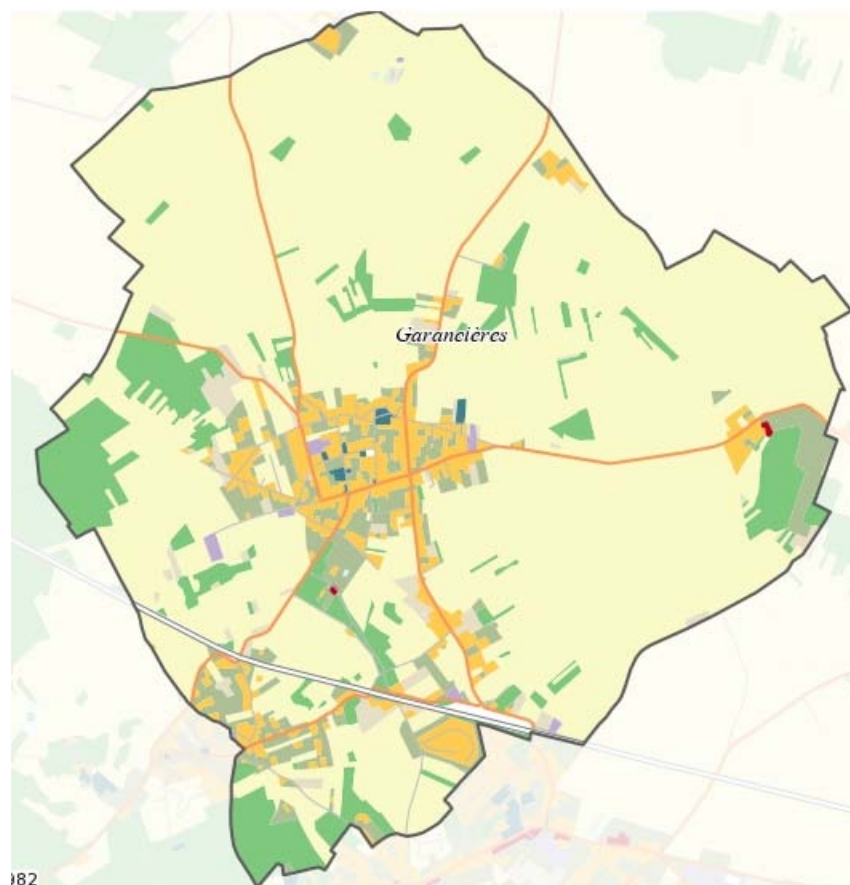
Vents : Les vents dominants du secteur Ouest protègent relativement les Yvelines des pics de pollution venant du centre de l'agglomération.



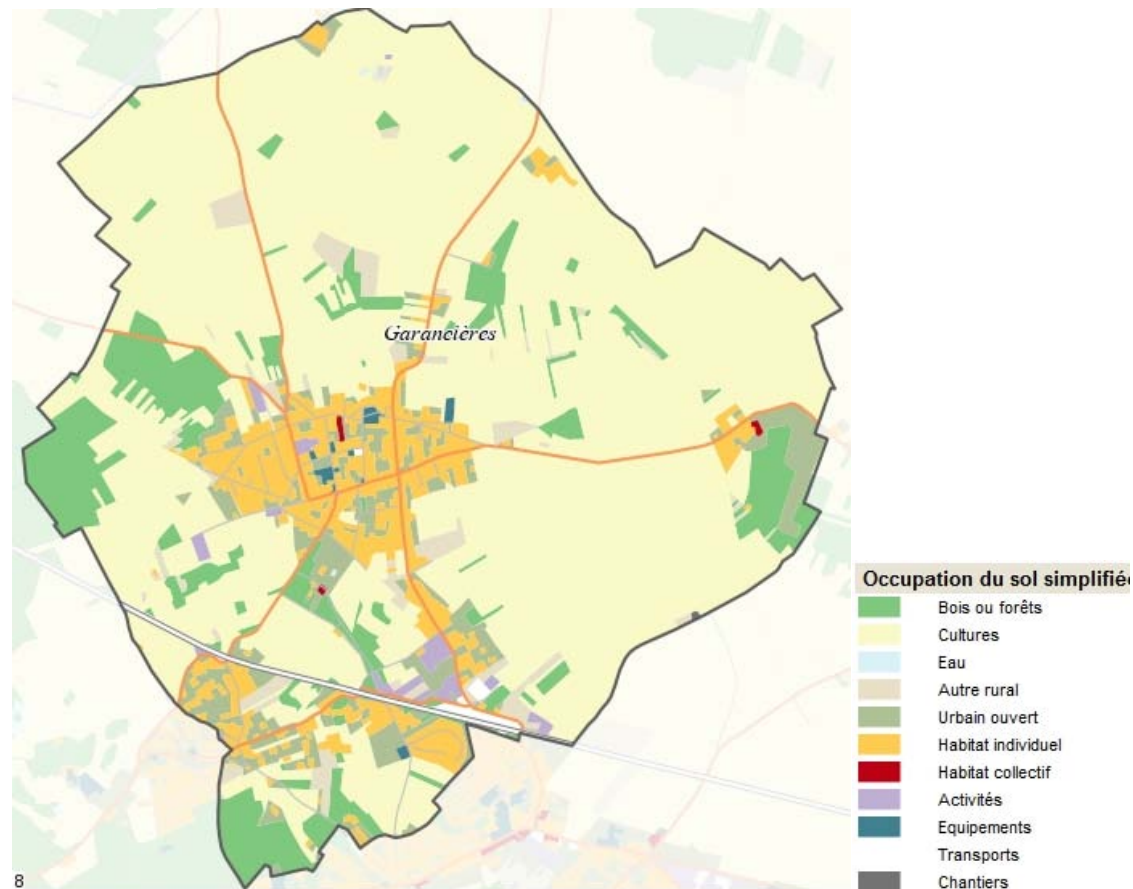
3- OCCUPATION DU SOL

Source : IAURIF

1982



2008



L'agriculture occupe une grande majorité du ban communal : 69,6%, soit 726 hectares. Son importance s'est cependant réduite depuis 1982 puisqu'elles occupaient alors 74% du territoire communal. Ce sont essentiellement des zones de culture ouverte, bien qu'elles soient ponctuées de petits bosquets.

Les surfaces boisées représentent 10,8% de la superficie communale et n'ont pas diminué depuis le début des années 1980 (10,5%).

Entre 1982 et 2008, on note une évolution sensible de la surface construite : de 7,4% (77,6 hectares), elle est passée à 10,6% (110,9 hectares) du ban communal (soit un gain de 33 hectares).

La zone urbanisée est largement dominée par l'habitat individuel, dont la surface a augmenté de 26,1 hectares, soit 40,5% en 26 ans.

En 2008, le rural détient toujours une place majeure représentant 83,3% de l'occupation du sol, contre 10,6% de site urbain construit et 6,0% de site urbain ouvert (espaces verts et terrains sportifs ouverts).

4- LES RISQUES ET NUISANCES

4.1- Les risques naturels

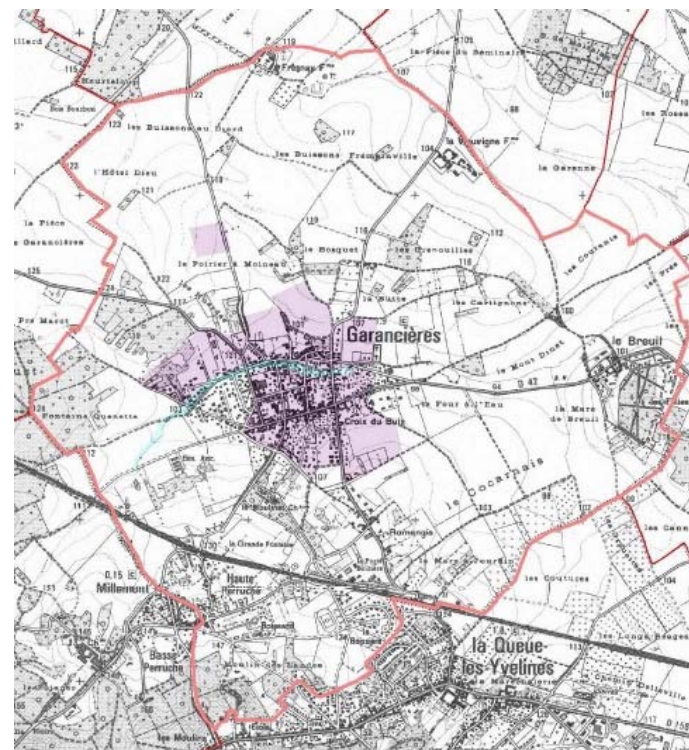
La commune de Garancières est référencée à l'inventaire des communes concernées par des inondations et les mouvements de terrain. Elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant constatation de l'état de catastrophes naturelles :

- 2 arrêtés pour mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse en 1991 et 1995
- 1 arrêté pour mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en 1998 et 2011
- 1 arrêté pour inondation, coulées de boue et mouvements de terrains en 1999
- 1 arrêté pour inondation et coulées de boue en 2001

Les risques industriels et les risques sismiques ne font pas l'objet de conditions particulières à Garancières.

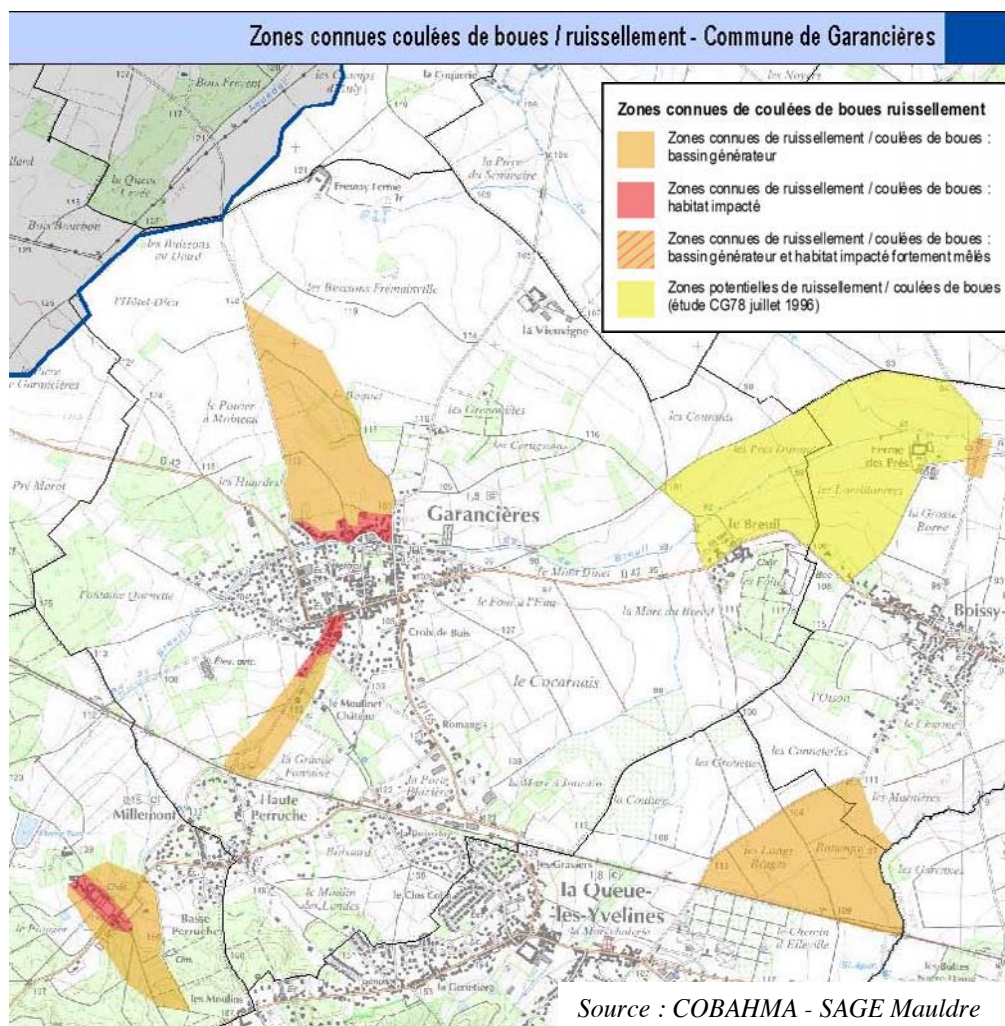
➤ *Risques d'effondrement ou d'affaissement du sol*

La commune de Garancières est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé par un arrêté préfectoral en date du 5 août 1986. Cet arrêté prend acte de « risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées ». Le périmètre de servitude n'a pas été modifié par rapport au POS.



➤ Risques d'érosion des terres

Des zones à risques d'érosion des terres ont été identifiées par le SAGE de la Mauldre, qui se caractérisent par des phénomènes de coulées de boues ou de ruissellement constatés au Nord du bourg et le long de la rue du Moulinet. Une partie des zones d'habitat est impactée.

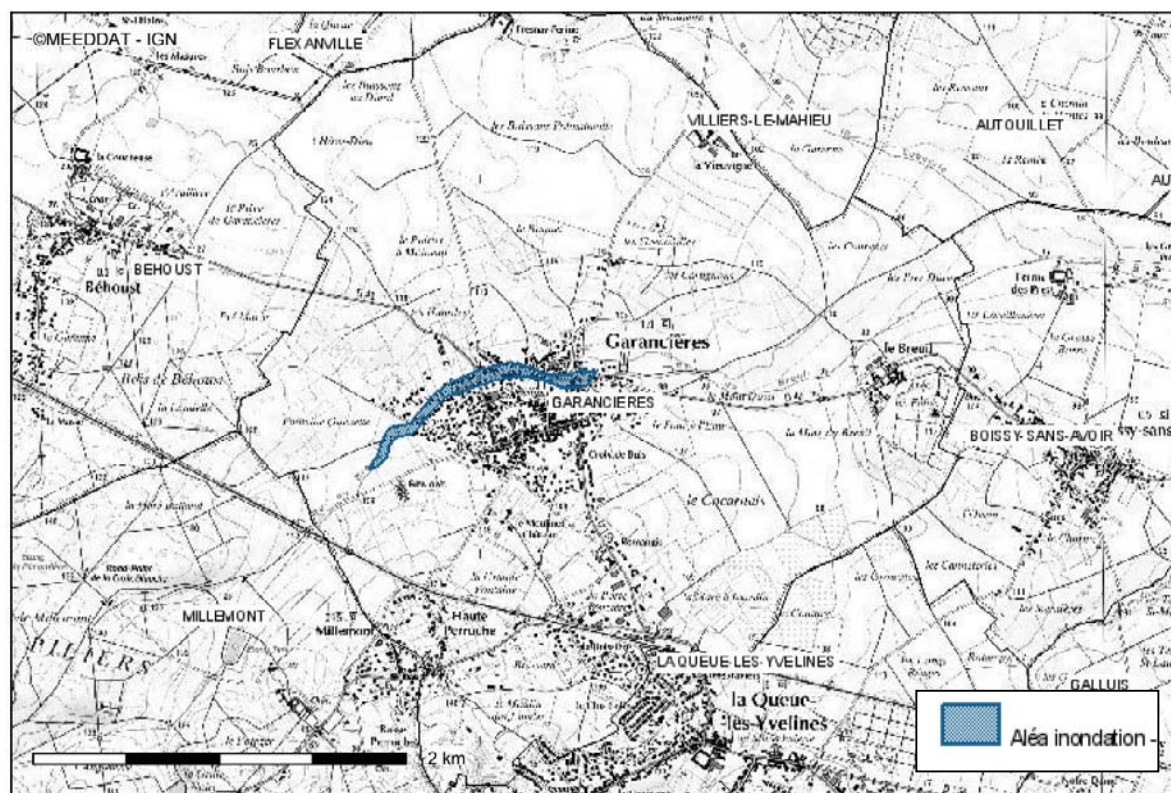


➤ Risques d'inondation

Garancières a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant « délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux », en date du 2 novembre 1992. L'objet de l'arrêté, en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, est de délimiter les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

Le risque inondation a valeur de PPRi conformément à la loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Le ru du Breuil provoque des inondations régulières. Ces inondations touchent plusieurs habitations, au niveau de la ruelle Brocquet, de la rue de la Piquette et de la rue Gervais.

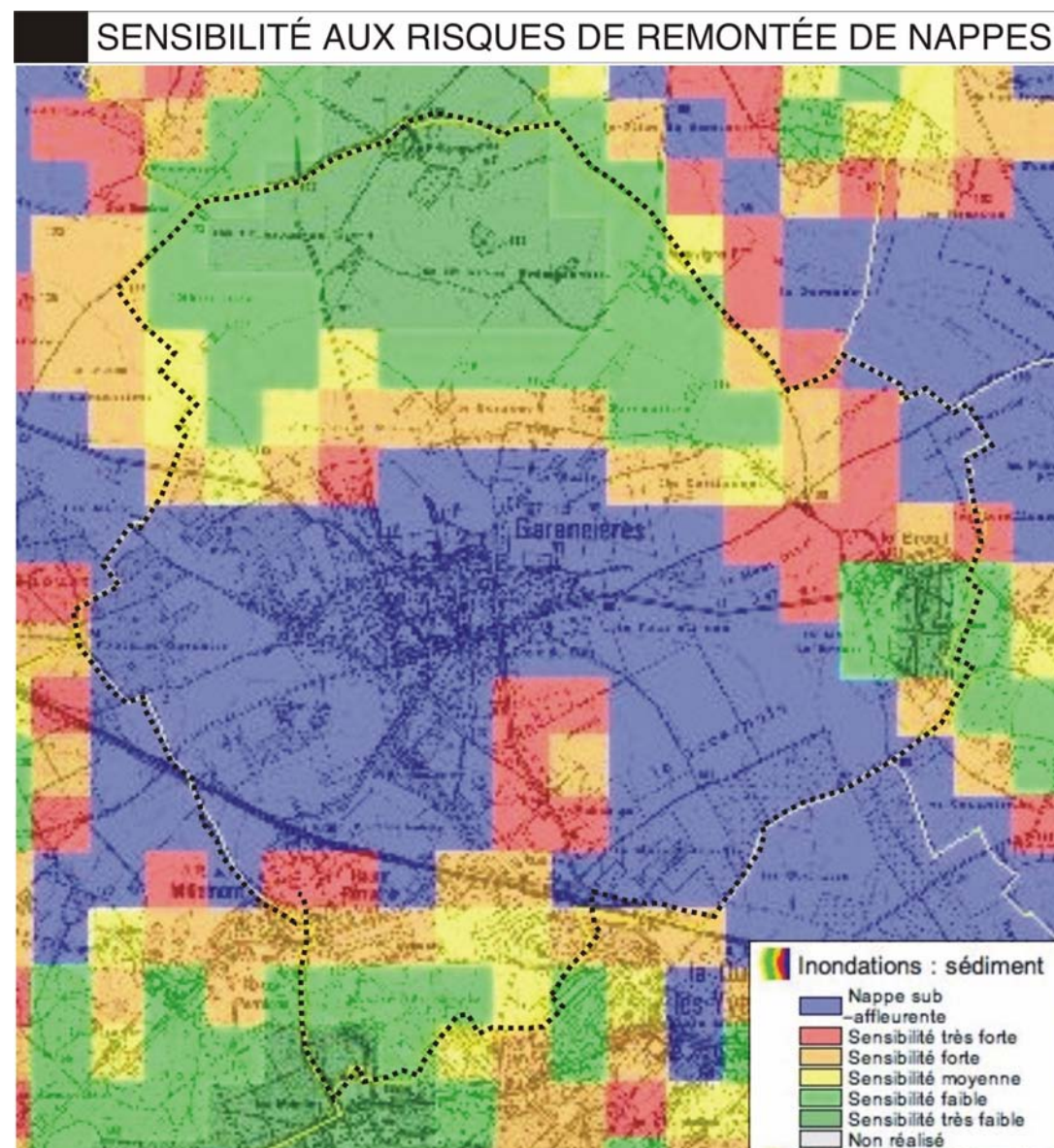


Source :IGN - MEEDAT (<http://cartorisque.prim.net>)

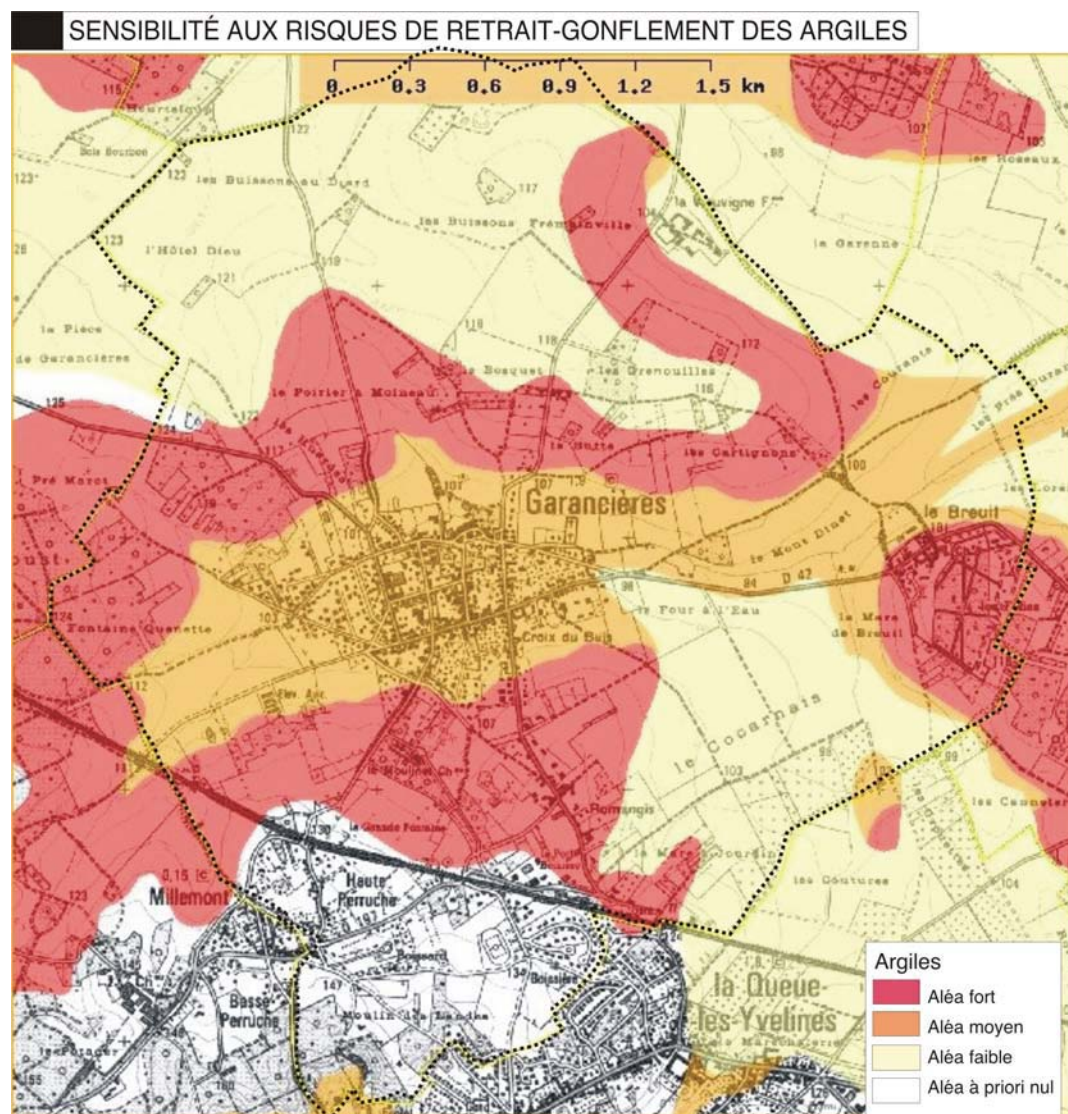
➤ **Remontée de nappe phréatique**

La nappe phréatique est sub-affleurante sur l'essentiel du territoire urbanisé de la commune. Le risque de remontée de nappe y est donc extrêmement fort.

La sensibilité aux risques de remontée de nappe diminue en allant vers le sud au-delà de la voie de chemin de fer, et vers le nord à partir des premiers terrains agricoles.



➤ *Aléa retrait-gonflement des argiles*



La partie Sud du bassin parisien est particulièrement touchée par ce phénomène de mouvement des argiles, et notamment les Yvelines. Cela se traduit par une variation de volume des sols en raison des changements climatiques. En période sèche, on constate un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982.

À Garancières, le risque de retrait-gonflement des argiles est considéré comme moyen dans la partie ancienne, qui couvre tout le bourg. Le risque est a priori nul pour le hameau de la Haute-Perruche.

En revanche, il y a un fort risque pour les zones situées le long de la RD 155 vers La Queue, ainsi que pour le hameau du Breuil. Il en va de même pour une grande partie des espaces de culture qui sont situés tout autour du bourg de Garancières.

Enfin, les espaces restants situés au Nord et au sud-est de la commune sont soumis à un aléa moyen.

4.2- Les risques technologiques

➤ *Inventaire des anciens sites industriels et activités de services*

(Source : BRGM - BASIAS)

La base de données « BASIAS » établie par le BRGM dresse l'inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant une activité potentiellement polluante.

Il existe deux sites répertoriés sur la commune de Garancières :

- la S.A.R.L. Wallis (Intermarché)
- la coopérative agricole Max Dupont et Cie

➤ *Sites pollués ou potentiellement pollués*

(Source : BRGM – BASOL)

Une autre base de données « BASOL » recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués), appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Il n'existe aucun site pollué répertorié sur la commune de Garancières.

4.3- L'environnement sonore

La principale source de nuisances sonores provient des infrastructures de transports, routières, ferroviaires et aériennes.

Les nuisances de source aérienne résultent du survol à destination de l'aéroport de Roissy par vent d'est.

Un arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000 a classé la RD 155 dans sa totalité en voie bruyante de catégorie 4. Cela implique que tous les bâtiments situés à 30 mètres ou moins du bord de la chaussée doivent respecter des normes d'isolation acoustiques.

En revanche, la voie ferrée ne fait l'objet d'aucune protection, et l'impact de la RN 12 ne se fait pas sentir jusqu'à Garancières.

5- L'ENVIRONNEMENT NATUREL

5.1- La biodiversité et les corridors écologiques

La biodiversité du territoire communal de Garancières est globalement assez faible. Les différents espaces apparaissent simples du point de vue écologique (cf. carte des unités paysagères, p.38).

La présence de petits boisements permet de maintenir un réseau minimum de caches indispensables à la grande et moyenne faune, ainsi qu'aux oiseaux.

Toutefois, la disparition quasi totale des haies au Nord du ban communal est très préjudiciable.

Au Sud, si l'avifaune dispose de relais suffisants avec les friches, des haies et les jardins anciens comportant des arbres fruitiers, les autres animaux sont confrontés à un tissu bâti et à des infrastructures en continu.

Dans les espaces mixtes situés au Sud de la commune, on rencontre un linéaire important de haies champêtres très favorable à l'avifaune. Cette avifaune trouve des refuges dans les jardins les plus anciens du bourg.

En revanche, les jardins des lotissements les plus récents sont nettement plus pauvres en végétation autochtones (présence importante de haie de thuyas), et donc en oiseaux.

Le ruisseau du Breuil présente une situation paradoxale.



Il est mis en valeur dans la traversée du bourg par des aménagements, participant à la structuration du tissu urbanisé.

En revanche, en dehors du tissu bâti on constate une disparition de tout cortège végétal. En matière écologique, les berges du ruisseau sont mortes.

On a vu que l'axe Nord-Sud ne pouvait constituer un corridor biologique commode pour la faune.
A contrario, au Nord de la commune, l'axe Est-Ouest et le contournement des espaces urbanisés par l'Est reste ouvert.



5.2 Les boisements

Les boisements sont présents y compris dans les secteurs de grande culture avec des bosquets, offrant abris et lisières à la grande comme à la petite faune.

La diversité des essences d'arbres est patente : hêtres, charmes, merisiers accompagnés de robiniers et de quelques châtaigniers.

Au Sud, le bois de La Queue est un reliquat du massif de Rambouillet composé de châtaigniers, pins et chênes.

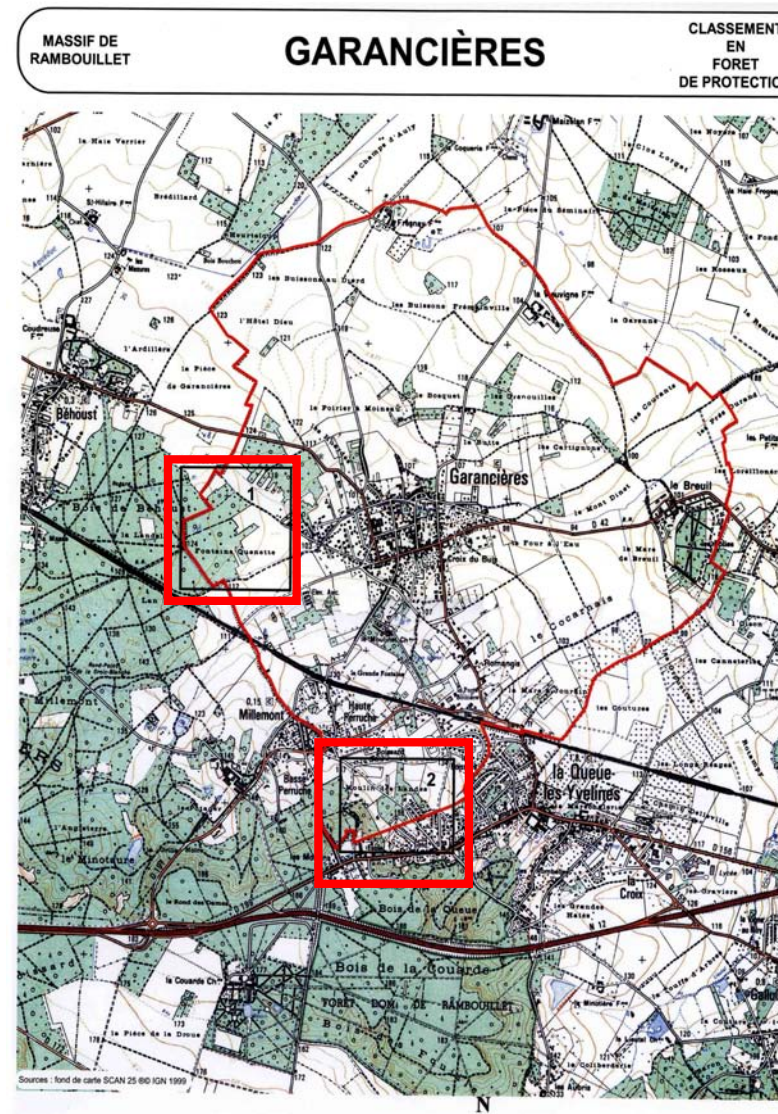
Les jardins les plus anciens sont largement plantés d'arbres fruitiers et les pourtours du centre bourg présentent un bon nombre de haies champêtres aux essences mélangées.

On observe la présence de nombreux arbres à hauts jets dans le tissu ancien.

En revanche, les espèces végétales que l'on trouve dans le tissu pavillonnaire récent présentent un appauvrissement manifeste.

Le massif forestier de Rambouillet a été classé par décret du 11 septembre 2009 en Forêt de Protection. Plusieurs parcelles situées au Sud et à l'Ouest du ban communal sont concernées par ce classement.

En outre, la forêt des Quatre Piliers et le bois de Béhoust sont classés en ZNIEFF de type 2. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.



5.3 Espèces protégées et menacées

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense trois espèces protégées postérieurement à 1950 dans la commune :

Nom valide	Nom vernaculaire
Columba palumbus Linnaeus, 1758	Pigeon ramier
Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuil
Cervus elaphus Linnaeus, 1758	Cerf élaphe

Il a été également identifié des espèces menacées, dont les trois espèces mentionnées ci-dessus, mais qualifiées de "préoccupation mineure" (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible) :

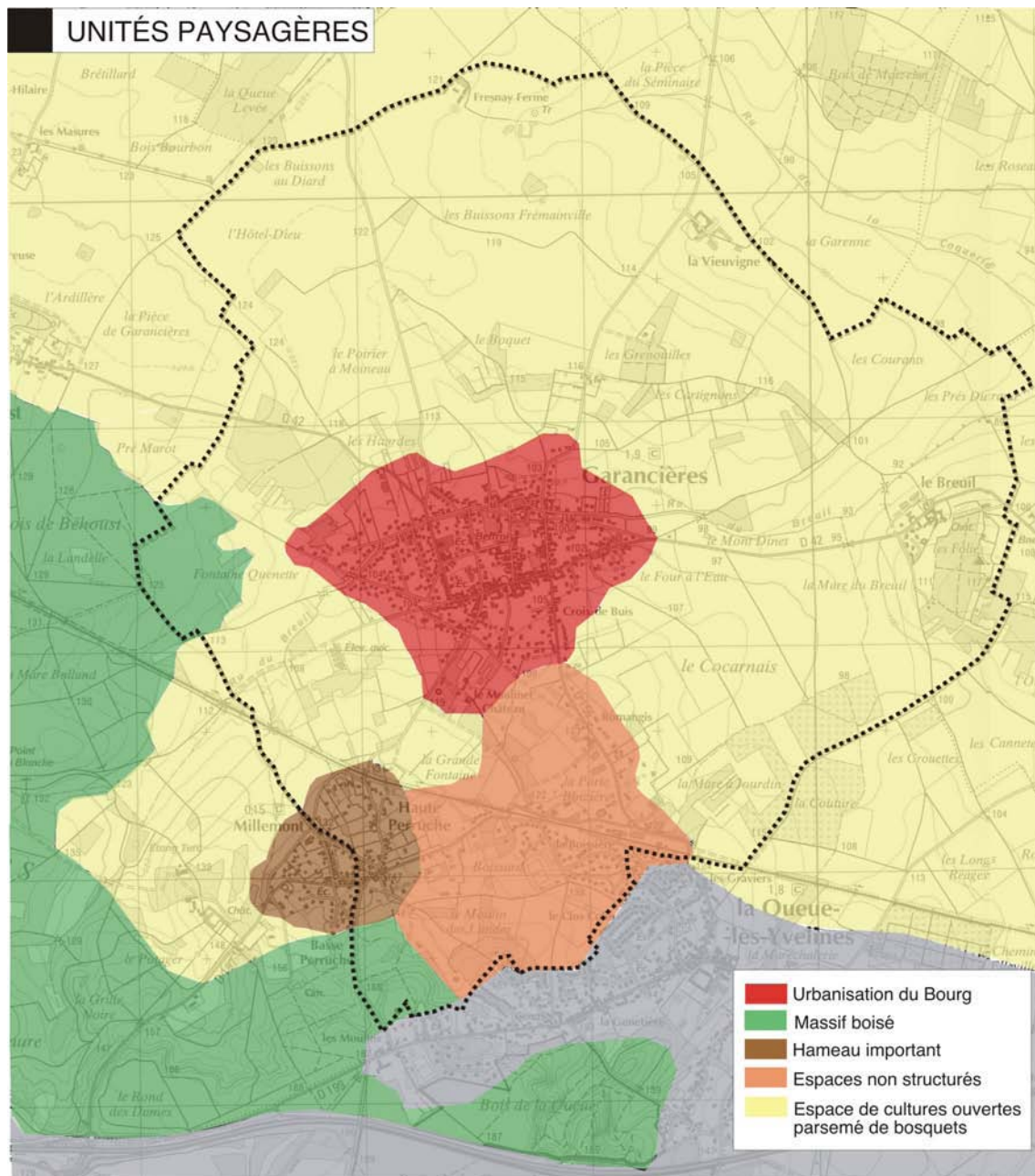
Nom valide	Nom vernaculaire
Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuil
Cervus elaphus Linnaeus, 1758	Cerf élaphe
Columba palumbus Linnaeus, 1758	Pigeon ramier
Crataegus laevigata (Poir.) DC., 1825	Aubépine à deux styles
Juncus effusus L., 1753	Jonc épars, Jonc diffus
Pistia stratiotes L., 1753	Laitue d'eau
Trifolium pratense L., 1753	Trèfle des prés

6- *LE PAYSAGE*

6.1- Les unités paysagères

Quatre unités paysagères principales peuvent être déterminées sur le ban communal de Garancières :

- la zone urbanisée du bourg qui apparaît de façon distinct grâce à sa couverture boisée importante et à sa structure basée sur des rue orthogonales, qui n'a pas disparu malgré les développements pavillonnaires, elle occupe son site dans la vallée du Breuil ;
- le secteur des Hautes-Perruches qui développe sur deux communes une urbanisation traditionnelle organisée de façon spécifique en raison du relief ;
- l'espace peu structuré situé entre la gare, et le bourg de Garancières intègre de nombreux terrains non bâtis difficilement exploitables par l'agriculture ;
- le territoire agricole ouvert, peu découpé par les quelques boisements. Il intègre quelques fermes et le hameau du Breuil.



6.2- Le grand paysage

Le promeneur dispose d'une vue dominante au Nord du ban communal. Depuis cet espace de culture ouverte, la vue embrasse le vallon du ruisseau du Breuil dans lequel le bourg de Garancières est niché.

Toutefois, disposant de franges de vergers et de jardins, ainsi que de petits parcs comportant des boisements de qualités dans le centre, le bâti est, pendant les mois d'été, peu perceptible.



Au-delà du vallon, la vue porte sur le versant opposé jusqu'à un horizon proche constitué par le bois de la Queue. L'été, l'implantation perpendiculaire à la pente, offre, au premier regard, l'impression d'un coteau entièrement boisé.

Une observation plus attentive permet de distinguer le mitage en cour de ce versant.

Depuis le Sud, la sortie du bois des Basses Perruches offre quelques échappées visuelles lointaines sur le plateau cultivé.



Par ailleurs, on distingue en direction de l'Est, une présence urbaine plus marquée avec un espace mité.

6.3- Les entrées de ville

Ce paragraphe cherche à analyser les entrées de l'agglomération et les points de vue depuis les principaux axes de communication. Ces vues sont, en effet, importantes par leur rôle de présentation de l'agglomération. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale plus négative.

➤ *Depuis l'Est par la RD 42*

On entre dans la commune en suivant l'axe du vallon du ruisseau du Breuil. Celui-ci est cultivé. Le ruisseau lui-même n'a aucune présence dans le paysage.

Quelques boisements situés à divers niveaux du vallon limitent les perceptions horizontales.

La traversée du hameau du Breuil offre une première image agréable et patrimoniale de la commune.



La vue sur le bourg est diffuse car le bâti est étalé sur un front très large. Peu d'éléments d'identité apparaissent.



➤ ***Depuis la RD42 Ouest***

Le paysage global se présente très ouvert dans un premier temps. Un boisement constitue un espace tampon et l'on découvre très tardivement l'urbanisation ici formée par des pavillons des années 1960-1970, puis on pénètre quasi immédiatement au sein de l'ensemble patrimonial..



➤ ***Depuis le Nord, (2 voies possibles)***

L'espace très ouvert des cultures du plateau livre la principale vue d'ensemble de la commune. On découvre le bourg avec l'église qui émerge d'une masse verte dense pendant la belle saison. Garancières peut, sous cet angle, être défini comme une ville dans un écrin boisé.

Quelques constructions issues d'un mitage assez ancien, s'égrènent, sans constituer véritablement de points noirs paysagers.





On arrive ensuite sur le tissu bâti patrimonial fortement marqué, en termes de couleurs par la meulière.

➤ *Depuis le Sud*

L'entrée Sud est constituée d'un continuum urbanisé jusqu'au bourg.



La présence régulière tout au long de cet axe de construction datant du début du XX^{ème} siècle montre que ce mitage est ancien, probablement depuis la construction de la gare.



La qualité de cette entrée est très variable. Il s'agit d'une juxtaposition de quelques belles constructions enduites ou en meulière, des vergers, une zone d'activités, un parking de supermarché non-planté,

La rupture de pente entre le plateau et la vallée offre une occasion de mettre en scène le bourg avec la seule vue plongeante sur son urbanisation et une perception assez précise de sa structure.

Malheureusement, la construction récente de quelques pavillons à l'aspect banal a affaibli l'effet de coupure qui existait jusqu'ici.

Par voie de conséquence, cette mise en scène de la commune s'en trouve moins spectaculaire.



6.4- Les franges urbaines

Globalement, les vues sur les franges du village sont très rares.

Depuis le Nord, les franges urbaines apparaissent à partir de deux voies secondaires. On passe de l'espace cultivé à l'urbanisation dense et patrimoniale du bourg.

Depuis l'Est, la frange urbaine se dessine clairement, mais sans présenter une caractérisation particulière au bourg.



Depuis le Sud, aucune frange urbaine n'est perceptible. Le mitage généralisé de l'espace, les friches plus ou moins boisées qui l'accompagne cachent toute vue sur les contours du bourg..

7- *L'ENVIRONNEMENT BATI*

7.1- Le bâti traditionnel

Le bâti traditionnel se rencontre dans le bourg de Garancières et dans le hameau de la Haute-Perruche.

Le bâti qui caractérise ces espaces est constitué de constructions en meulière, souvent assez haut (rez-de-chaussée + 1 étage + comble), dont la toiture est couverte de tuiles petit moule d'une couleur brun moyen.

Les enduits tendent plutôt vers le jaune-orangé apportant beaucoup de luminosité à l'espace bâti central.

Le plus souvent, le bâti traditionnel ne possède pas d'ouvertures sur le toit.

Ces constructions sont plutôt étroites et par conséquent leur toit est assez pentu, proche de 45°. Traditionnellement, les toits sont à deux versants.

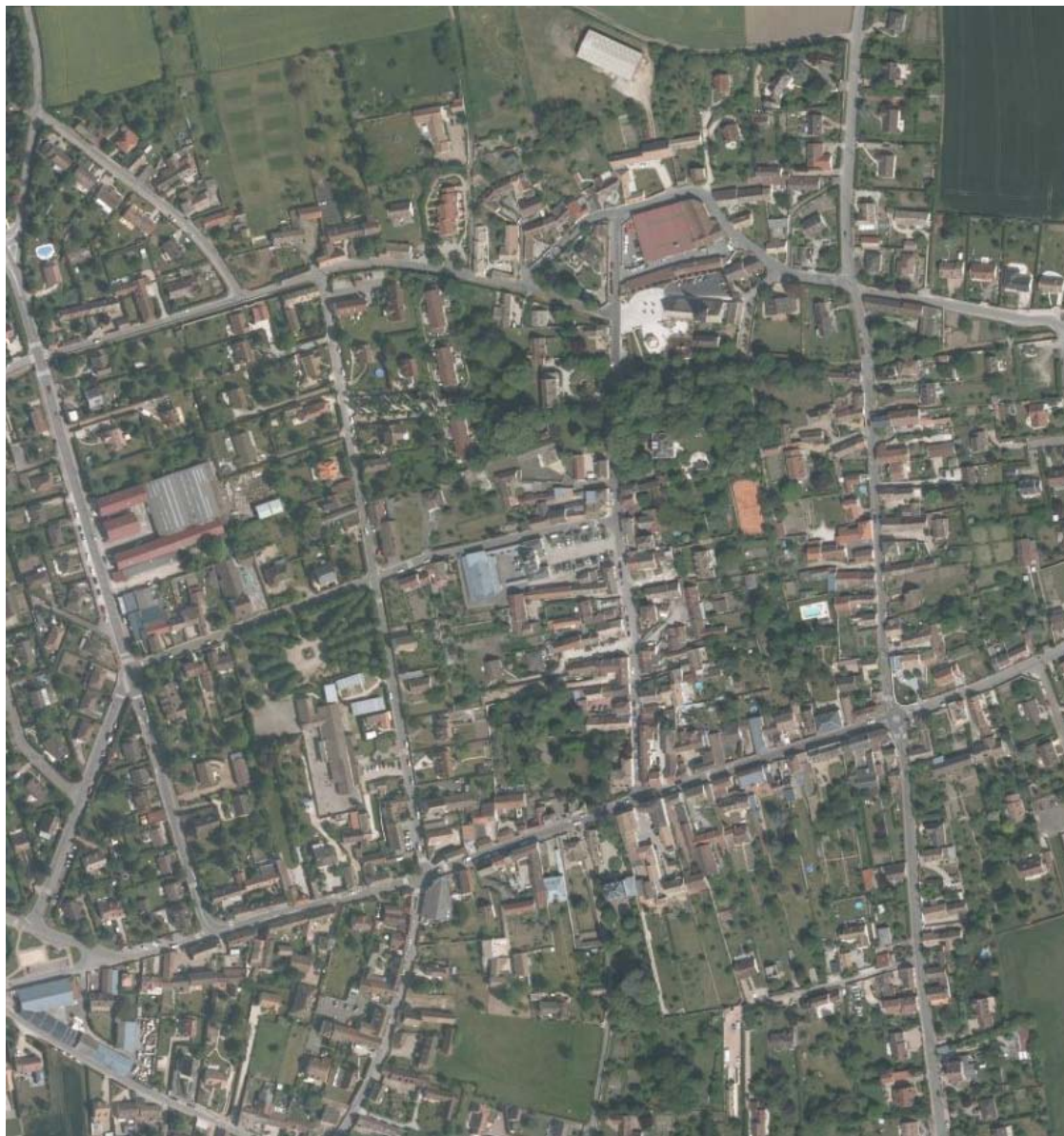
L'implantation est souvent perpendiculaire ou parallèle à la voie. Ce qui assure un paysage urbain très cohérent et structuré.



Mais il existe de nombreuses exceptions avec une implantation le long d'une cour ou encore à l'extrémité d'une venelle.

Cette organisation est couplée soit à de petites maisons implantées de façon mitoyenne, soit à un retour du bâtiment implanté sur rue.

L'impression de densité et de variété des configurations urbaines domine alors même que les cœurs d'îlot ont été préservés de l'urbanisation, maintenus en jardins d'agrément ou en vergers/potagers.



De nombreuses sentes, en cul-de-sac ou traversantes irriguent ce tissu.

De beaux murs en meulières renforcent la qualité des espaces. Leur démolition, partielle ou totale, leur réaménagement souvent maladroit constitue donc un appauvrissement important pour la commune.



7.2- Les fermes et anciennes fermes, le bâti rural

Le bâti rural est aujourd'hui une des composantes du centre-bourg. En effet, de nombreuses petites fermes étaient implantées en périphérie du noyau urbanisée. Ayant changé de destination, elles sont aujourd'hui des éléments à part entière du bâti urbain.

En effet, le bâti rural ressemble au bâti traditionnel urbain. Il est implanté à l'alignement, sauf ferme close, façade ou pignon sur rue. La hauteur des bâtiments est à noter : R+1+C, ce qui est relativement élevé pour ce type de bâti.

Seules demeurent les deux fermes implantées au Nord du ban communal. Elles présentent une association de bâtiments patrimoniaux de gros volumes et de constructions techniques plus récentes utilisant des matériaux industriels comme le bardage métallique.



7.3- Les maisons bourgeoises

Le bourg de Garancières accueille quelques grosses maisons bourgeoises construites entre 1880 et 1930.

Ces maisons ont généralement de grands volumes ; avec un niveau au dessus du rez-de-chaussée et des combles.

La pente des toits est plus faible que celle des toits traditionnels et comporte quatre pans. Les toits sont parfois en ardoise.

La clôture est composée d'un mur bahut, parfois surmontée de feronneries.

Ces maisons ont des façades enduites.



7.4- Le bâti récent

La typologie du bâti récent est extrêmement diverse.



On observe sur les constructions les plus récentes un abandon des principes d'intégration aux caractères du tissu bâti ancien. Cela se traduit notamment au niveau d'une implantation systématiquement en retrait et sans souci d'orthogonalité par rapport aux voies.

Cela se traduit également par un usage généralisé du plastique, un rapport longueur-largeur des constructions sans rapport aux constructions environnantes entraînant des formes de toiture hors contexte.



Les couleurs des façades sont également très différentes des tons chauds traditionnels, elles sont généralement de couleur claire.

On ne voit pas sur le ban communal de surélévation des habitations (il n'y a pas d'effet taupinière).



Néanmoins, par sa surface importante, son homogénéité et sa variété, le centre-bourg domine encore les extensions pavillonnaires et reste manifestement attractif comme en atteste le bon état de son bâti.

8- **LES EQUIPEMENTS**

➤ **Équipements scolaires**

Les lycées les plus proches sont localisés à La Queue-lez-Yvelines, à Mantes ou à Villiers-Saint-Frédéric.

Les principaux bâtiments scolaires sont les suivants :

- un groupe scolaire (créé en 1985) regroupe les classes primaires et la grande section de Maternelle, ainsi que le restaurant scolaire, une bibliothèque scolaire et divers bureaux. Une extension a été réalisée en 1989 pour accueillir deux classes supplémentaires.
- une école maternelle

En 2009-2010, l'école maternelle a accueilli 108 élèves, répartis sur 4 classes. L'école primaire comportait 6 classes et a accueilli 143 élèves.

Évolution des effectifs de l'école primaire (information fournie par la commune) :

Année Scolaire	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010
Nombre d'élèves en primaire	159	159	167	147	135	143
Nombre d'élèves en maternelle	110	114	121	107	110	108

Les deux écoles disposent d'un service de restauration scolaire, assuré par un prestataire de services.

La commune dispose également d'un centre de loisirs.

➤ **Équipements culturels**

On recense :

- une salle des fêtes
- une école de musique située dans des locaux associatifs partagés
- une bibliothèque municipale a ouvert ses portes en 2010

➤ ***Équipements sportifs***

La commune dispose d'un stade (terrain de football). Elle est également dotée d'un terrain de roller, un city stade, un skate park et une balançoire, situés au Domaine de la Boissière.

➤ ***Équipements sociaux et services sanitaires***

Une crèche intercommunale comprenant 45 places est située sur le territoire de la commune de Boissy-sans-Avoir. L'équipement est partagé entre les 3 communes qui ont participé à sa construction : Garancières, La Queue-lez-Yvelines et Boissy-sans-Avoir. En 2009-2010, les effectifs sont de 22 berceaux pour Garancières (dont 3 occasionnels), 25 pour La Queue-lez-Yvelines, et 7 pour Boissy-sans-Avoir.

En matière médicale et paramédicale, sont installés sur la commune :

- une pharmacie
- un cabinet médical
- un cabinet de kinésithérapeutes

L'hôpital le plus proche est à Houdan.

Par ailleurs, une poste est présente à Garancières.

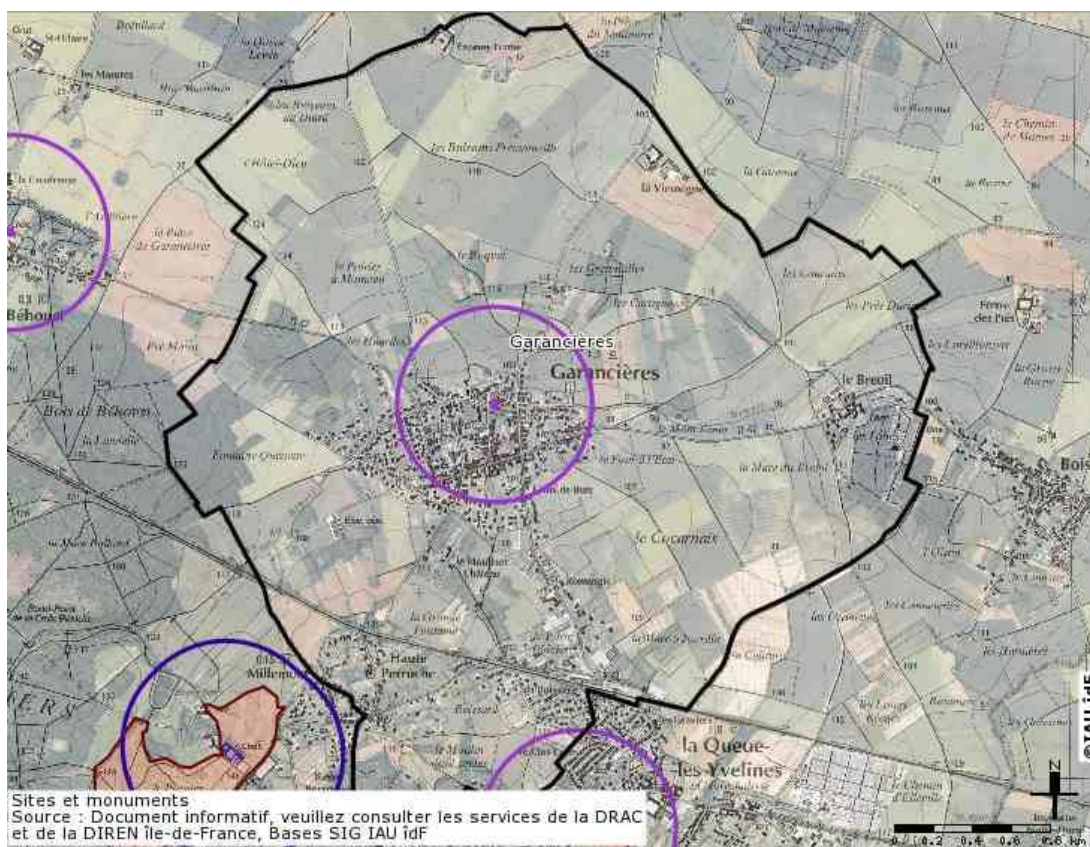
[illegible]

9- LE PATRIMOINE

L'église Saint-Pierre de Garancières est un monument historique inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 17 Février 1950. À ce titre, elle bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres.

La fondation de la première église avérée sur le territoire communal remonte au VIII^{ème} siècle. Les vestiges de sanctuaires les plus anciens concernent un édifice de plan basilical érigé au XII^{ème} siècle. La tour romane du clocher est sommée d'une flèche couverte d'ardoises. Les deux pans du toit de l'église sont asymétriques ; la nef ne comprend en effet qu'un bas-côté sous voûte rampante, tandis que le chœur en voûte romanes repose sur des piliers octogonaux.

Il est à noter que le périmètre de protection du parc du château de La-Queue-les-Yvelines déborde sur le Sud-Ouest du ban de Garancières



Par ailleurs, plusieurs ouvrages ou constructions ayant une valeur patrimoniale, méritent d'être mentionnés :

- Le ru du Breuil qui prend sa source dans le massif forestier des 4 piliers, traverse le village ; il longe les maisons ou leurs jardins, qui sont reliés à la rue par de petits ponts.



- Le château du Breuil est d'abord un pavillon de chasse du prince de Léon. Henri IV, qui revient blessé de la bataille d'Ivry en mars 1590, y séjourne. Au cours des XVIIe et XVIIIe siècles, plusieurs parties de l'édifice sont agrandies.



10- LES RESEAUX

➤ Le réseau d'eau potable

La commune est rattachée au Syndicat Intercommunal de la Région de l'Yveline pour l'adduction d'eau (SIRAYE), dont le siège est situé à la Mairie de Béhoust. Elle est alimentée par une eau provenant des forages de la Chapelle à Villiers-Saint-Frédéric et de Mareil-sur-Mauldre. Cette alimentation est gérée par la SAUR.

➤ Le réseau d'assainissement

La commune est rattachée au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Boissy (SIAB) situé à Boissy-sans-Avoir et à la station d'épuration de Boissy-sans-Avoir. Il s'agit d'une nouvelle station inaugurée en septembre 2011, le traitement de l'ancienne station ne répondait pas aux exigences du SAGE.

➤ Le réseau électrique

Le réseau est géré par EDF pour ce qui concerne la partie située au Nord de la voie ferrée et par la SICAE pour la partie située au Sud de ladite voie.

➤ Le réseau de distribution de gaz

Le réseau est géré par GRT Gaz pour la région Val-de-Seine.

➤ Le traitement des déchets

La commune est rattachée au Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets (SIEED). Le siège du syndicat est situé à Garancières. Une des déchetteries intercommunales est située sur le territoire de Garancières.

III - LA DEMOGRAPHIE

NB : Tout au long de l'étude, la commune de Garancières sera positionnée par rapport aux ensembles dans lesquels elle s'inscrit: le canton de Montfort l'Amaury et le département des Yvelines.

1- LA POPULATION TOTALE

Source : Insee

1.1- Évolution démographique

**La population des Yvelines de 2006 est une estimation issue du bilan démographique de 2006. Les données disponibles pour la commune et pour le canton de Montfort l'Amaury sont issues du recensement de 2006, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009.*

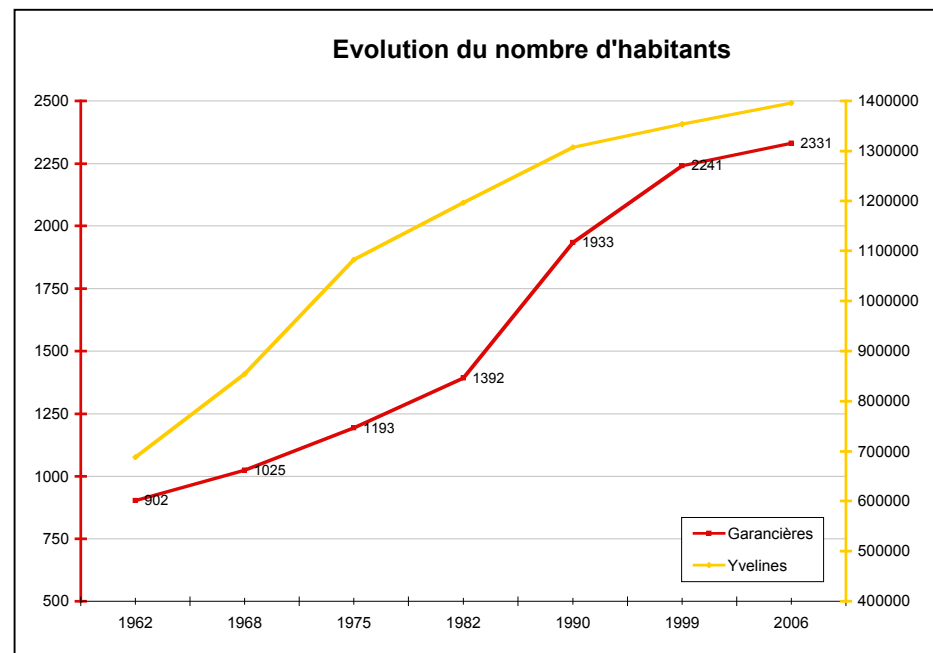
Au recensement INSEE de 2006, Garancières comptait 2 331 habitants, soit une hausse de 4% depuis 1999, soit 0,57% par an.

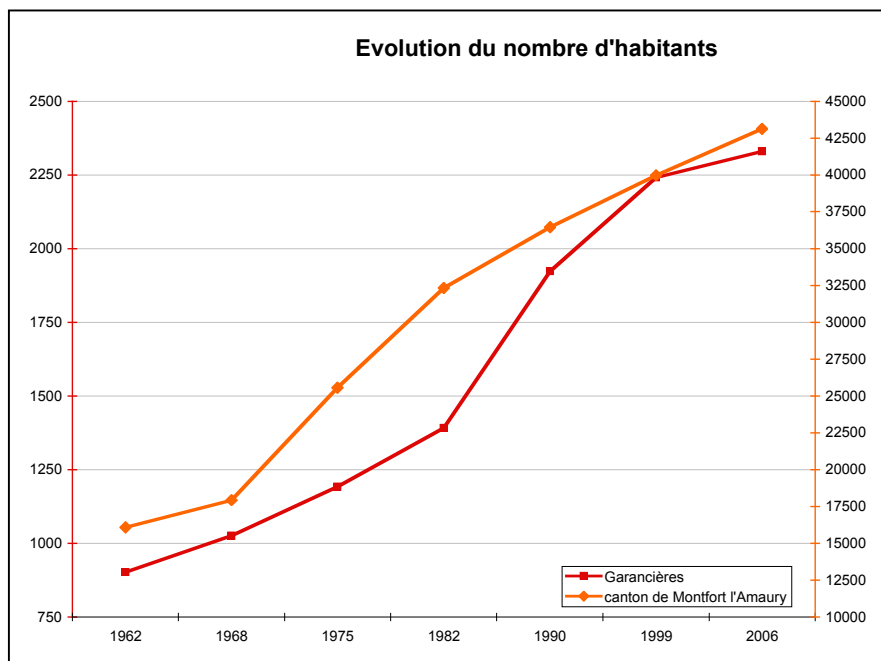
Le recensement de 2009 indique une population de 2 369 habitants, soit une hausse de 1,6%.

Il est à noter que la population de Garancières n'a cessé d'augmenter depuis le recensement de 1962.

Plus précisément, après une croissance modérée de la population entre 1962 et 1982, celle-ci s'est fortement accrue entre 1982 et 1999, avec un pic entre 1982 et 1990 puis un ralentissement après 1990. Depuis 1999 la croissance s'est très sensiblement ralentie, comme l'a montré le recensement de 2006.

Le Canton de Montfort-L'Amaury a connu, lui aussi une croissance continue entre 1990 et 1999. Après une croissance très faible de la population entre 1962 et 1968, il a connu une période très dynamique jusqu'en 1982. À partir de 1982 et jusqu'en 2006, la croissance connaît un rythme plus lent, mais toujours dynamique (8% sur 7 ans).





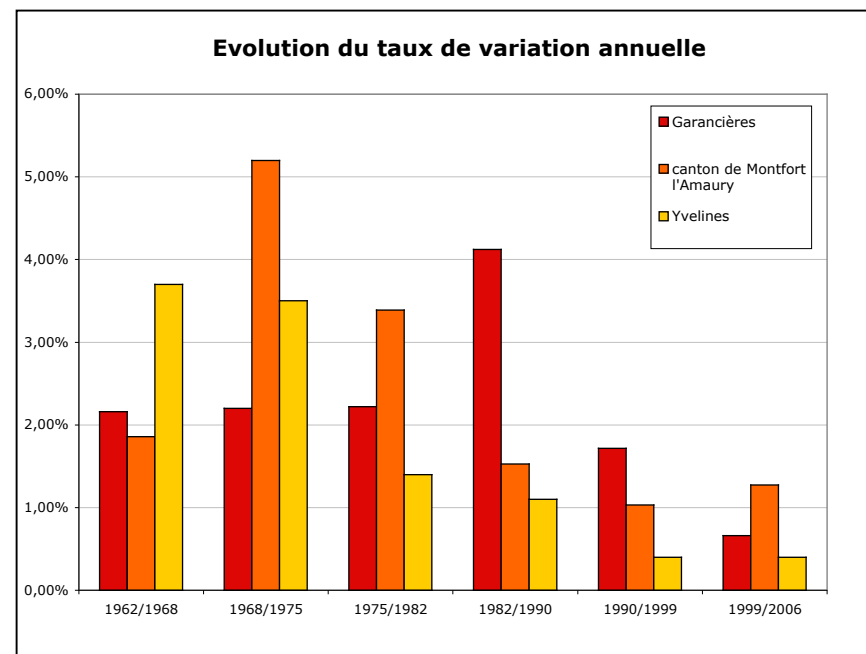
Le département des Yvelines a, quant à lui, vu sa population augmenter constamment et assez régulièrement depuis 1962. On constate cependant un léger tassement de la croissance depuis 1990.

Avec 218 habitants au km² en 2006, Garancières a une densité de population près de quatre fois moindre que celle du département (611 hab/km²) et équivalente à celle du canton (222 hab/km²).

Les constats effectués précédemment sont confirmés par l'évolution du taux de variation annuel de la commune.

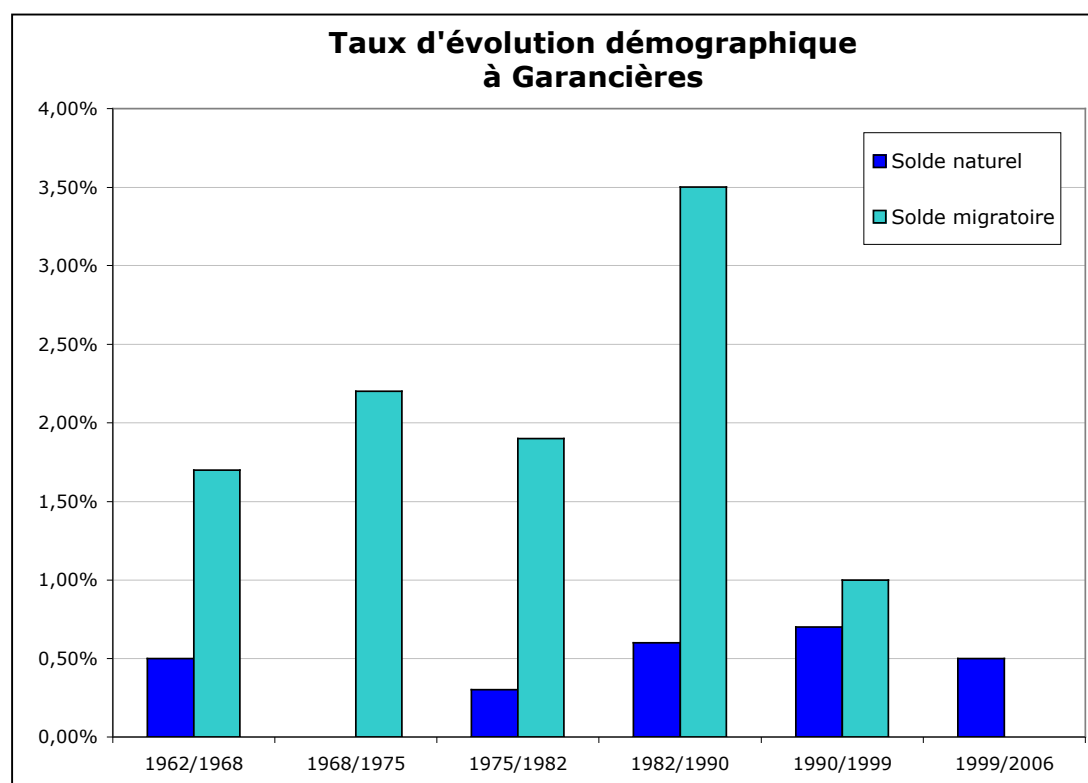
Les trois entités territoriales (commune, canton, département) connaissent des évolutions assez similaires quoique décalées. À une période de forte croissance entre 1968 et 1990, a succédé une période d'augmentation faible de la population communale que nous connaissons actuellement. À l'échelle du département, la phase de croissance ralentie a démarré dès les années 80 alors qu'elle est plus tardive à l'échelle du canton et surtout de la commune.

Depuis 1990 les taux de croissance sont assez similaires aux trois échelles.



L'étude des soldes naturels et migratoires permet de préciser la nature de l'évolution démographique de la commune. Ainsi, on constate que jusqu'en 1990, la croissance de la population s'expliquait essentiellement par le solde migratoire, ce qui signifie que l'augmentation de la population est due à l'arrivée de nouveaux habitants plutôt qu'à la naissance d'enfants à Garancières. Entre 1982 et 1990, le solde migratoire a connu un pic à 3,5% de croissance après une période de hausse continue. Depuis 1990, le solde migratoire n'a cessé de diminuer jusqu'à devenir nul au cours de la période 1999 / 2006.

En s'établissant aux alentours de 0,6% de croissance depuis 1982, le solde naturel est stable et son importance relative ne fait qu'augmenter par rapport au solde migratoire.



1.2- Structure par âges

	Garancières				canton de Montfort l'Amaury				Yvelines			
	1982	1990	1999	2006	1982	1990	1999	2006	1982	1990	1999	2006
0 à 19 ans	29,4%	31,4%	26,9%	28,70%	32,7%	29,4%	26,3%	27,13%	31,8%	34,1%	27,7%	27,80%
20 à 39 ans	29,3%	29,2%	26,4%	56,07%	30,0%	26,4%	25,1%	54,95%	32,8%	35,9%	28,9%	55,20%
40 à 59 ans	23,5%	25,8%	31,3%		24,1%	30,7%	32,2%		23,7%	29,8%	27,7%	
60 ans et +	17,8%	13,7%	15,4%	15,20%	13,2%	13,5%	16,4%	17,92%	11,6%	15,2%	15,7%	17,00%

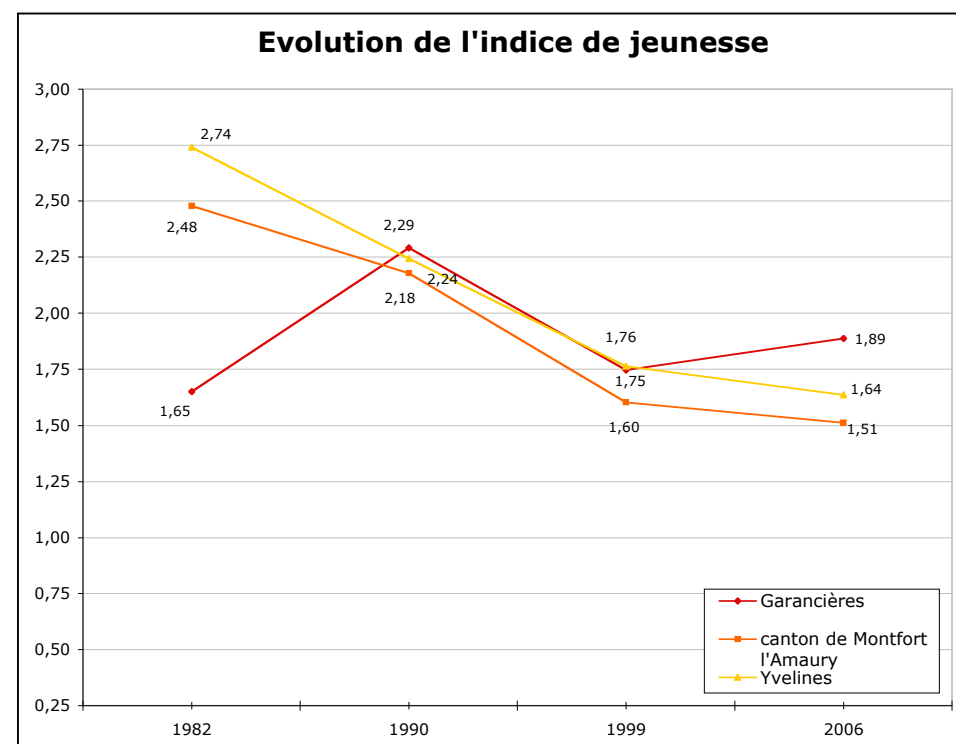
Le vieillissement progressif de la population qui s'observe dans tous les territoires de référence (se traduisant d'une part par une diminution de la part des 0-19 ans et d'autre part par l'augmentation de celle des 40-59 ans ainsi que des 60 ans et plus) est beaucoup moins flagrant à Garancières que dans le canton et le département. En effet, en dehors d'une diminution d'environ quatre points entre 1990 et 1999, la part relative des 0-19 ans est assez similaire entre 1982 et 2006. De même, la proportion de la classe la plus âgée a diminué depuis 1982, au contraire de la tendance cantonale et départementale.

À l'échelle du canton justement le vieillissement est plus sensible surtout sur l'ensemble de la période 1982-2006 : moins 2 points pour les 0-19 ans et plus 4,5 points pour les plus de 60 ans.

À l'échelle du département, l'évolution est semblable à celle du canton, avec un vieillissement plus marqué (moins 6 points pour les moins de 19 ans entre 1990 et 2006).

À Garancières, contrairement aux deux entités territoriales auxquelles la commune appartient, l'indice de jeunesse (rapport entre les jeunes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus) a légèrement augmenté entre 1999 et 2006. L'irrégularité est à remettre en perspective avec la forte migration vers la commune jusqu'en 1990.

Dans le canton et le département, l'indice de jeunesse est en constante baisse.



2- LES MENAGES

Source : Insee, RGP 1999, recensement 2006

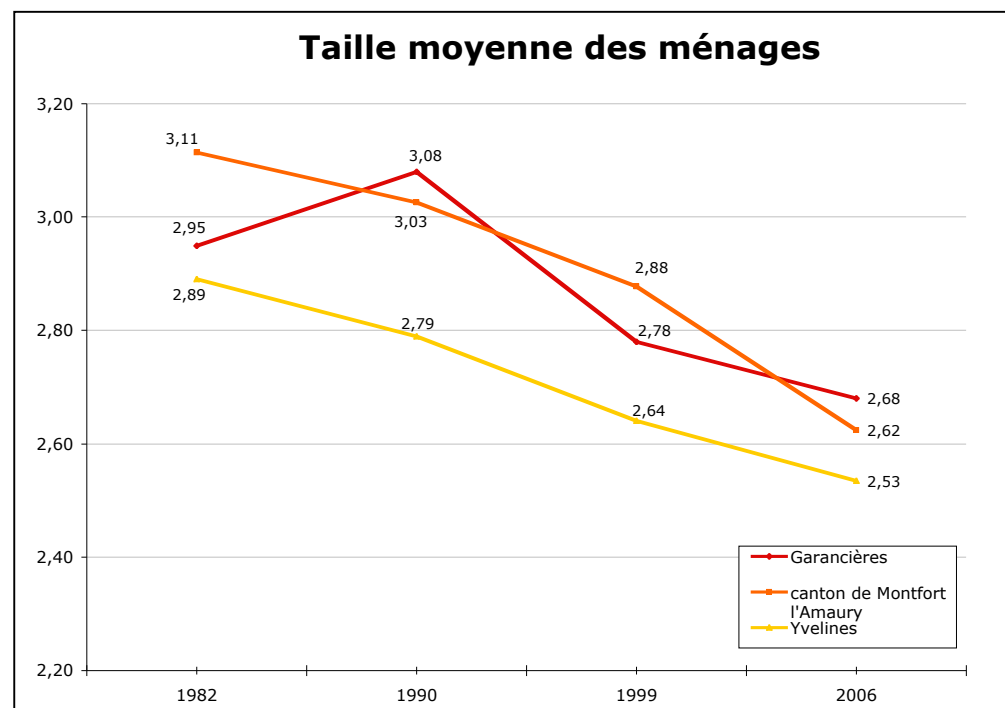
	Nombre de ménages	Population des ménages	Taux d'occupation
1990	579	1781	3,1
1999	807	2238	2,8
2006	864	2316	2,7

Le nombre de ménages recensés sur la commune en 2006 s'élève à 864, soit 57 ménages de plus qu'en 1999. Le nombre de ménages a augmenté beaucoup plus rapidement (7%) que la population de ces ménages (3,5%). Cela traduit une diminution de la taille des ménages, comme en témoigne les taux d'occupation des logements passés d'une moyenne de 3,08 habitants par logement en 1990 à 2,68 en 2006.

La diminution de la taille des ménages est également notable à l'échelle du canton et du département. On remarque cependant que la taille moyenne des ménages à Garancières, est supérieure à celle du Canton et du département.

À partir de 1990 la diminution est constante, particulièrement entre 1990 et 1999. Contrairement à ce qui se passe dans le canton et le département, il y a une augmentation de la taille moyenne entre 1982 et 1990. Comme il a été vu plus tôt, cette période correspond à un moment de très forte croissance la population garancieroise, due essentiellement à un solde migratoire élevé. Il est donc vraisemblable que ce sont des foyers nombreux qui sont arrivés sur la commune à ce moment.

Sur le long terme (1982-2006) les moyennes diminuent aux trois échelles, de façon régulière à l'échelle du canton et du département mais de façon irrégulière à l'échelle de la commune.



La réduction de la taille des ménages s'explique généralement par la décohabitation des familles, ainsi que par le vieillissement de la population car les personnes plus âgées forment des ménages plus petits.

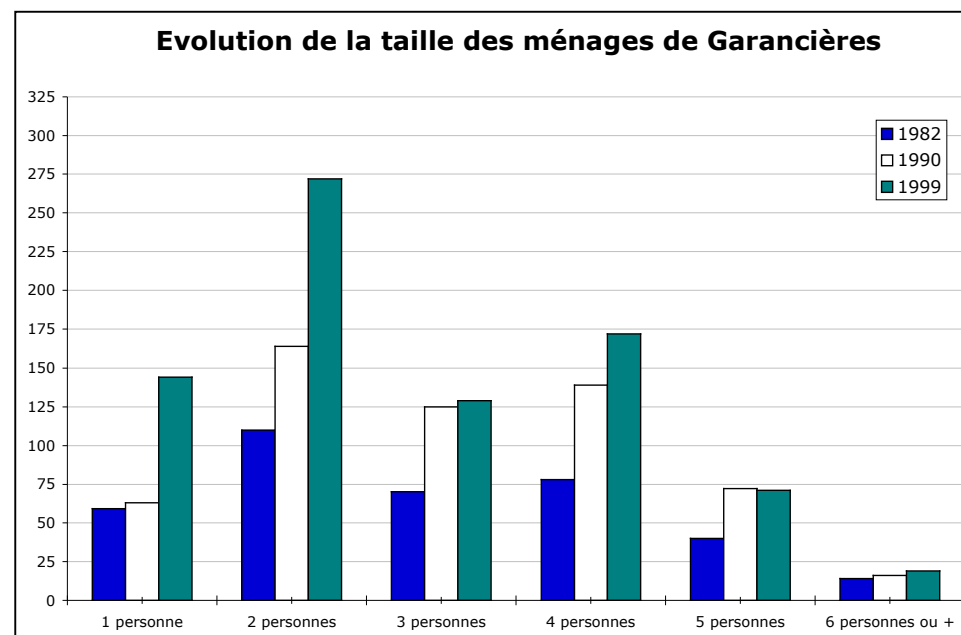
Cette diminution entraîne notamment une augmentation des besoins en logements pour un même nombre d'habitants.

Une analyse plus précise de la forme des ménages révèle la prédominance, et ce depuis 1982, des ménages de deux personnes. Les ménages unipersonnels progressent assez fortement aussi. Les ménages de trois et quatre personnes progressent également mais de manière légèrement moins marquée. Au contraire, les deux catégories de ménages les plus nombreux, ceux composés de 5 personnes ou plus n'augmentent que très faiblement depuis 1982.

Cette augmentation est notable en ce qu'elle contredit la tendance nationale. Cependant, Si on remet en perspective avec l'augmentation générale de la population communale, la part relative des grands ménages diminue.

Les chiffres du recensement 2006 ne permettent pas une comparaison complète des données.

On peut cependant constater que le nombre des ménages d'une seule personne progresse de 9% au cours de la période intercensitaire.



La démographie *en résumé*

La population de Garancières a fortement augmenté entre 1962 et 2006. La croissance est de plus de 4%.

En dehors de la période entre les deux derniers recensements, cette croissance démographique est principalement due au solde migratoire très largement positif, entre 1962 et 1990, avec un pic entre 1982 et 1990.

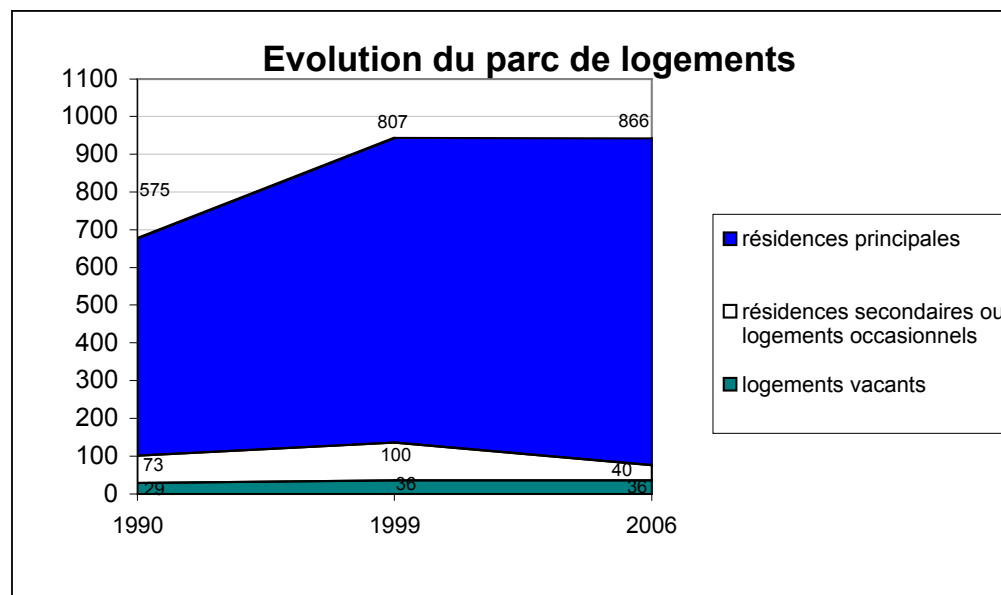
La population de Garancières, comme l'ensemble de la population nationale, a tendance à vieillir, bien que cela soit moins marqué que la moyenne. Le vieillissement est une des causes, avec la décohabitation, de l'augmentation du nombre de ménage, et, corrélativement, de la diminution de leur taille (2,68 personnes/ménage en 2006).

IV - LES LOGEMENTS

1- LES STOCKS

Source : Insee, RGP 1999, recensement 2006

1.1- Évolution du parc de logements



Le nombre total de logements sur la commune est de 942 en 2006. La commune a gagné 265 logements entre 1990 et 2006, soit une augmentation brute de 39% sur 16 ans et de l'ordre de seulement 2% par an. Notons que cette évolution est surtout marquée de 1990 à 1999 par l'augmentation des résidences principales alors que de 1999 à 2006 celles-ci n'ont progressé qu'à mesure que le nombre des résidences secondaires diminuaient. Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent une très faible part du parc de logement de Garancières : 10,6% en 1999, 4,2% en 2006. Leur nombre a diminué de plus de la moitié, passant de 100 en 1990 à 40 en 2006, ce qui indique une reconversion des résidences secondaires en résidences principales.

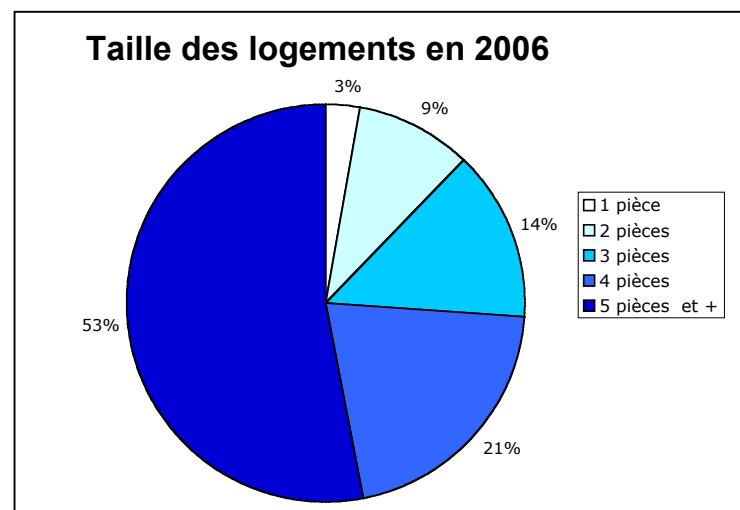
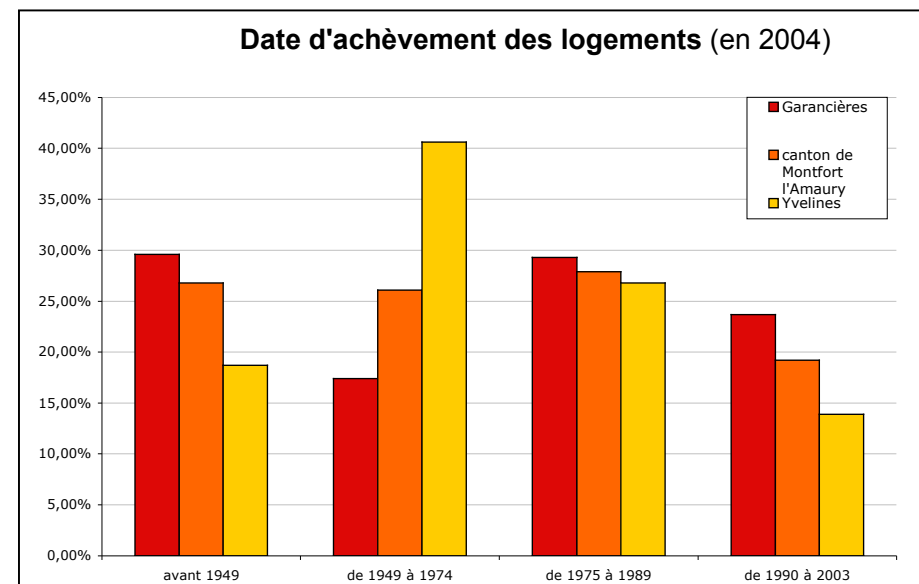
Le nombre de logements vacants est faible : il représente 3,8% du parc à l'heure du dernier recensement. Il est très inférieur à celui des Yvelines (6,4% en 2005). Ce pourcentage représente la part incompressible de logements vacants. Un taux de vacance inférieur à 6% ne permet pas une bonne fluidité du parc de logements (trop peu de rotation possible).

1.2- Caractéristiques des résidences principales

Le parc de logements de Garancières est assez diversifié. Cependant il est à noter que la part des logements les plus anciens est importante: en 2004, les logements construits avant 1949 représentaient près de 30% de la totalité du parc. Cette proportion est plus élevée que dans le canton et le département, et elle n'a pas diminué depuis 1999.

Contrairement à la moyenne nationale, la part de logements construits entre 1949 et 1974 est faible, puisqu'elle ne représente que 17,4% du parc. Pour la période 1975-1989, la part de logement est importante et comparable à la moyenne (environ 28%). Les constructions réalisées après 1990 représentent, quant à elles, une part plus importante qu'à l'échelle nationale (23,7%).

En 2006, les résidences principales réalisées entre 1990 et 2003 représentaient 20,6% de l'ensemble des résidences principales. Cette proportion de logements récents est élevée : elle est le reflet des importantes opérations réalisées entre 1994 et 2000 (*cf. infra*).



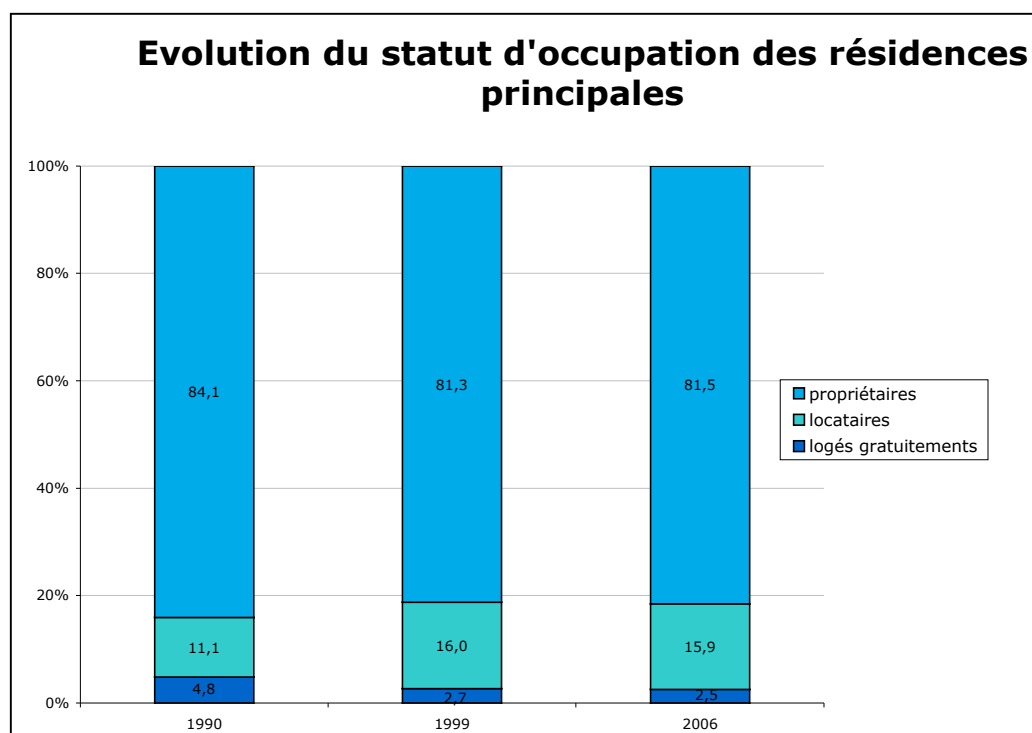
Les logements garancérois sont pour la plupart de grands logements. En 2006, plus de 70% des logements comptaient au moins 4 pièces. Seuls 3% des logements ne comptent qu'une seule pièce et 19% deux pièces.

Cette offre de grands logements ne correspond peut-être plus tout à fait aux besoins des nouveaux ménages, dont la taille, comme on l'a vu, ne cesse de diminuer.

La part des propriétaires est constante depuis 1990. En 2006, les propriétaires représentaient plus de 80% des occupants de résidences principales. Cela laisse une maigre place pour les locataires qui ne représentent qu'un peu moins de 16% des occupants de résidences principales à Garancières.

Cette proportion de propriétaire est similaire à celle du canton mais très supérieure à celle du département, où ils représentent respectivement 78% et 56%.

Parmi les 866 résidences principales de Garancières, il n'y a aucun logement social.

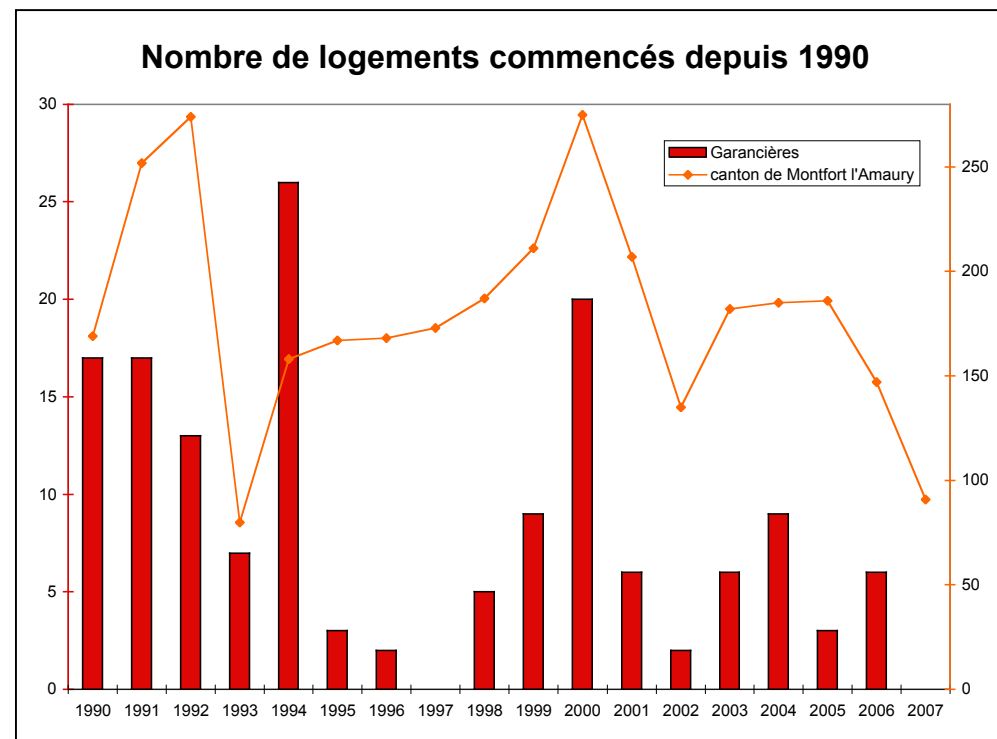


2- LES FLUX

Le nombre de logements commencés sur la commune a fortement fluctué au cours de ces vingt dernières années. Mis à part les années 1990 à 1994, où la construction a été soutenue avec un pic 26 constructions pour l'année 1994, le rythme moyen est de 5,9 constructions par an entre 1995 et 2006 (185 à l'échelle du canton). Entre 1990 et 2006 le rythme de construction dans la commune est de 8,8 logements par an.

Si l'on compare la construction entre l'échelle cantonale et l'échelle communale, on constate que Garancières concentre 5,9% des résidences principales du canton en 2006, alors qu'elle n'a construit que 4,7% des nouveaux logements du canton entre 1990 et 2006, et le chiffre tombe à 3% sur la période 1995-2006.

Cela signifie que Garancières a un rythme de construction moins élevé que les autres communes du canton, et cela s'est renforcé depuis 1995.



Source : SITADEL (données non disponibles pour Garancières en 2007)

Plus de 75% des logements construits sur cette période sont des maisons individuelles. Le pic de construction de 1994 correspond à une opération de construction de logements collectifs (24 logements sur 26 construits cette année-là.).

Le calcul du « point mort » sur la période 1999-2005 fait apparaître un besoin de 5 logements à population stagnante. (source PAC du Préfet - FILOCOM 2005)

Le Logement *en résumé*

Majoritairement, les logements les plus représentés sont les maisons individuelles de grande taille.

Les propriétaires sont très nombreux, conformément à ce qui se rencontre dans les communes du canton: ils représentent 80% des occupants du parc de logement.

Les logements locatifs aidés sont quasi-inexistants sur la commune.

La part des résidences secondaires déjà très peu importante tend à diminuer.

Le rythme moyen annuel de construction observé sur la longue période est de près de 9 logements. Le rythme est moins élevé que la moyenne à l'échelle du canton.

V - LES ACTIVITES

1- POPULATION ACTIVE

Source : Insee, RGP 1999, recensement 2006

	Population active totale	Taux d'activité	Nombre de chômeurs	Taux de chômage		Proportion des actifs travaillant sur la commune
				Garancières	Canton de Montfort l'Amaury	
2006	1175	50,4	74	6,3	6,1	11,40%
1999	1130	50,4	85	7,5	6,8	14,00%
1990	916	47,6	54	5,9	4,9	24,00%
1982	546	39,2	30	5,5	5,0	NC

La population active communale est en hausse depuis 1990. En effet, alors que la population active représentait 40% de la population en 1990, elle en représente plus de 50% au recensement de 2006.

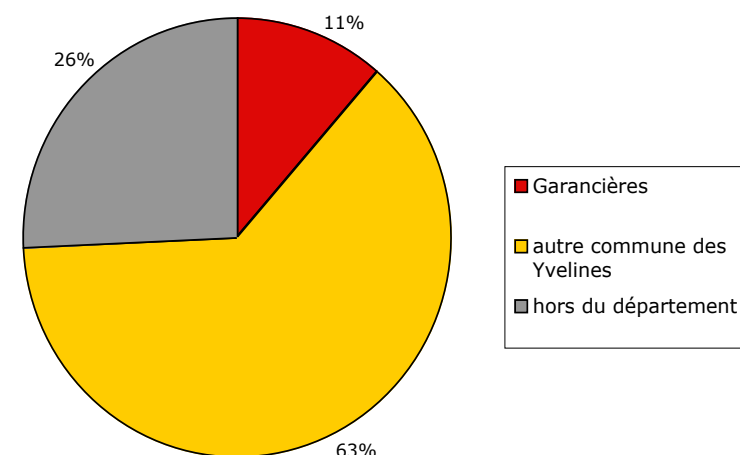
Le taux de chômage est, quant à lui, en augmentation régulière depuis 1982, passant de 5,5% à 6,3% en 2006.

On peut noter que le taux de chômage est très légèrement supérieur à la moyenne cantonale (6,1% en 2006).

Parmi les actifs résidant à Garancières, on note une diminution des actifs résidant et travaillant sur la commune. En 2006, ils n'étaient plus que 11,4% à habiter et travailler dans la commune contre 24% en 1990.

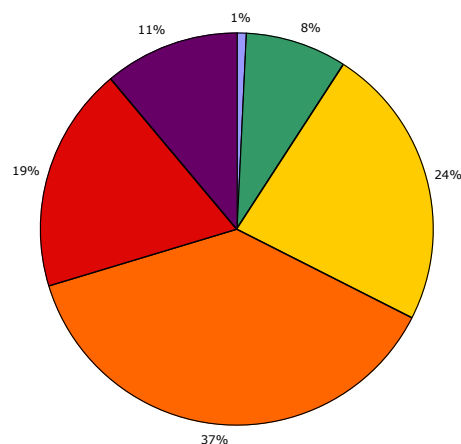
Une très forte proportion des actifs travaille dans les Yvelines (62%). Seuls 23% des actifs occupés travaillent dans un autre département.

Lieu de travail des habitants de Garancières

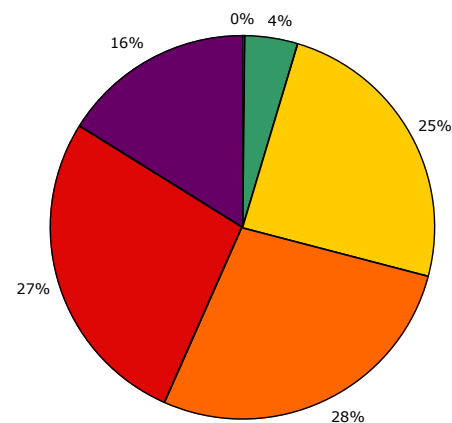


Au recensement de 1999, 70% des actifs utilisent un véhicule personnel motorisé pour aller travailler. Malgré la présence de la gare, seuls 11% utilisent les transports en commun.

Catégories socio-professionnelles à Garancières en 2006



Catégories socio-professionnelles dans les Yvelines en 2006



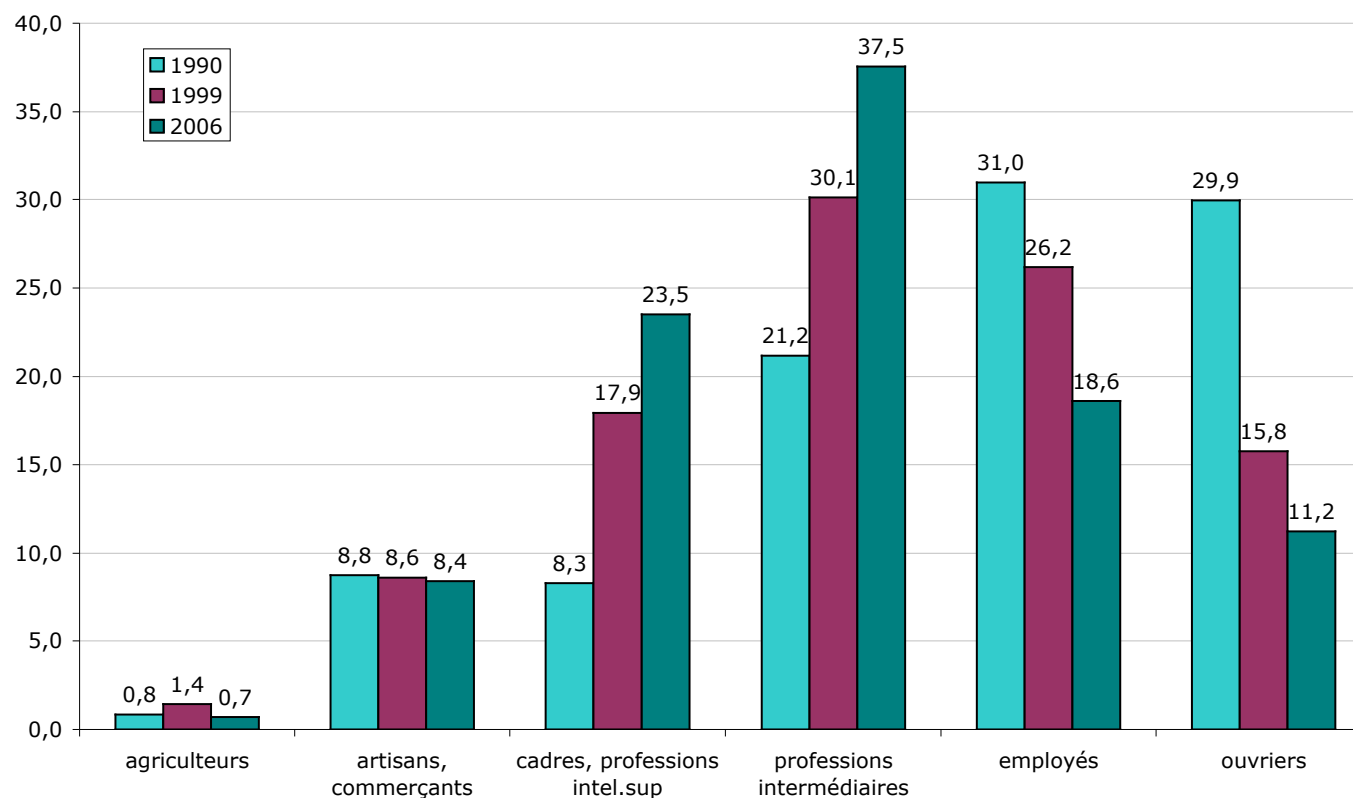
La part des cadres et professions intermédiaires est plus importante à Garancières que dans le département (61% et 53% respectivement). Inversement, la part des ouvriers est deux fois plus faible à Garancières (15% et 31% dans le département).

On peut constater que l'agriculture représente une part minime à Garancières et proche de 0% dans le département.

Entre 1990 et 2006, la part des professions intermédiaires et celle des cadres a fortement augmenté, passant respectivement de 21% des actifs à 37% et de 8% à 23%. En revanche, les deux catégories les moins favorisées que sont les employés et les ouvriers perdent de l'importance depuis 1990, principalement la proportion des ouvriers est divisée par trois pendant cette période.

La part des artisans commerçants et celle des agriculteurs restent inchangées : moins d'1% pour les agriculteurs et un peu plus de 8% pour les artisans commerçants.

Evolution des CSP entre 1990 et 2006 (en pourcentage)

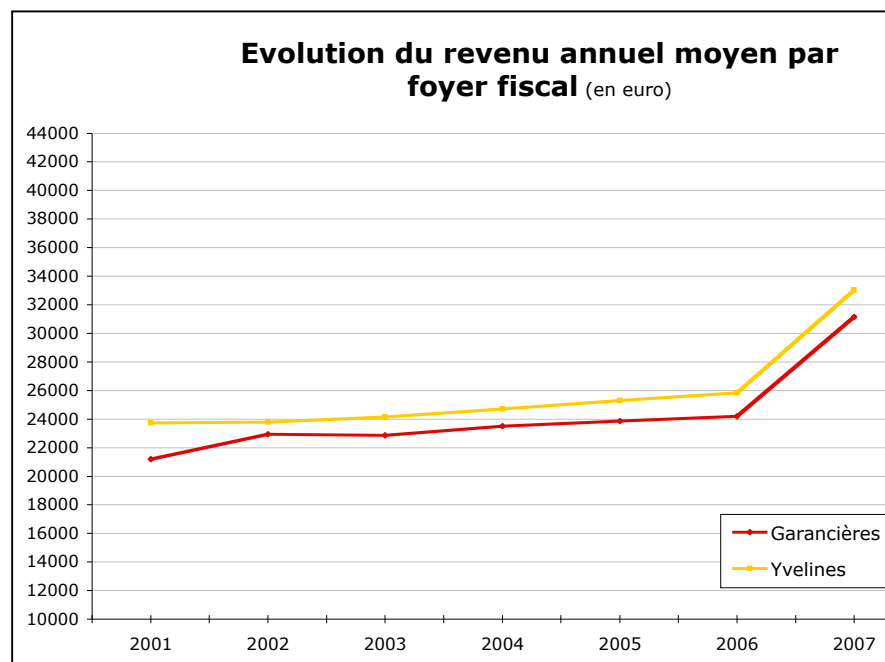


2- REVENUS DES MENAGES

Source : Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

	Nb de foyers fiscaux	Revenu moyen par foyer fiscal	Nb de foyers fiscaux imposables	Tx de foyers fiscaux imposés
Garancières 2007	1 220	31 166	918	75,25%
Yvelines 2007	729 978	33 024	511 126	70,02%
France 2007	35 633 851	21 930	19 094 327	53,58%

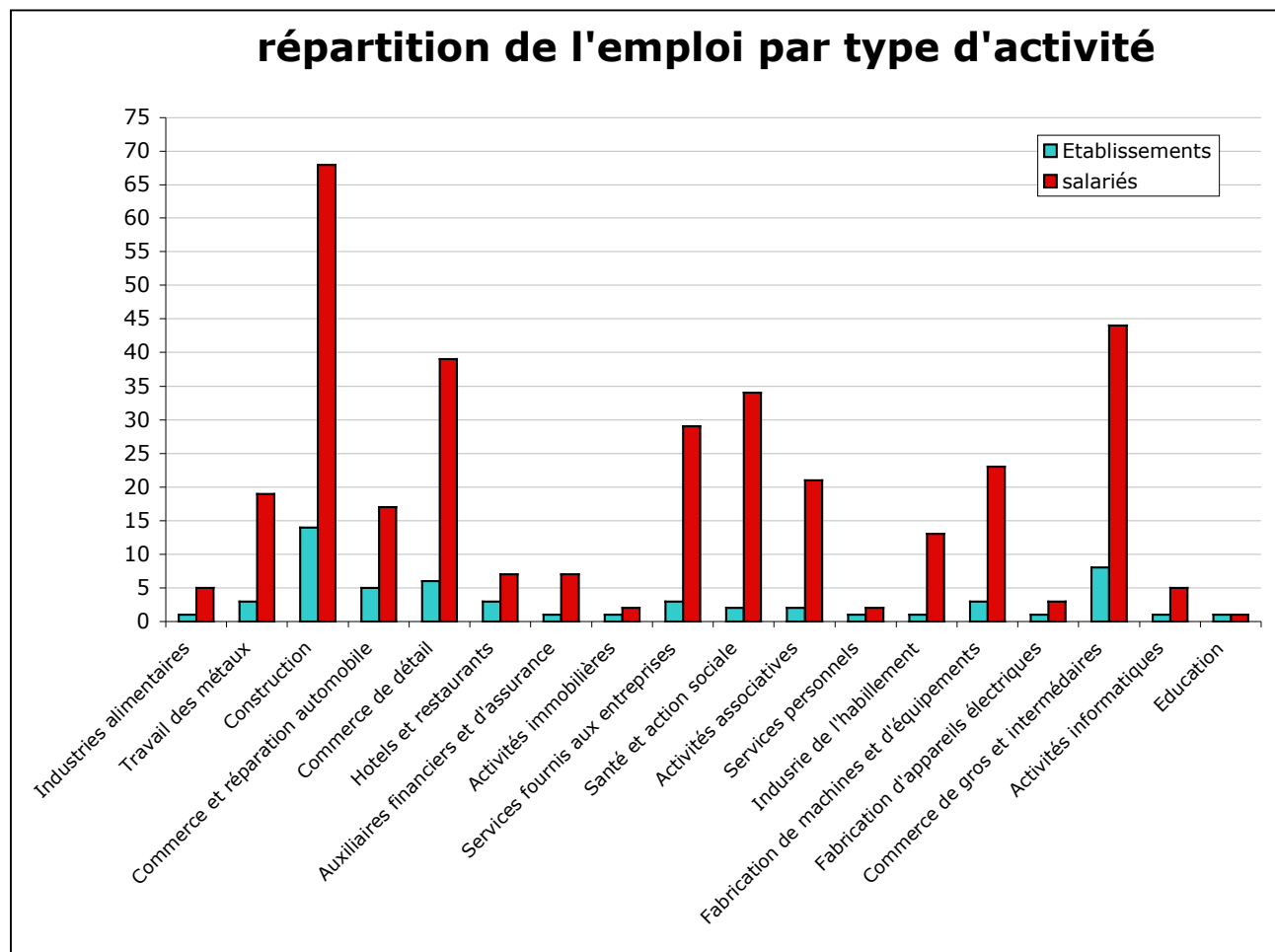
En 2007, le revenu moyen par foyer fiscal à Garancières, en progression depuis 2001, s'élève à 31166 euros. Il a connu des pics en 2004 et 2007. Il est plus élevé que dans le reste du territoire, départemental et national (environ 50%). Le taux de foyers fiscaux imposés à Garancières est également important (75,2%), ce qui est, contrairement au revenu moyen, supérieur à celui des Yvelines. Cela dénote une certaine homogénéité entre les revenus pour les ménages garanciérois. Par ailleurs, la proportion de foyers fiscaux imposés est largement supérieure à la moyenne nationale.



N.B. : une modification du mode de calcul introduite en 2006 explique la forte croissance des courbes à cette date.

3- *SECTEURS D'ACTIVITES*

3.1- La répartition de l'emploi par activités



On constate qu'il y a une diversité importante des activités dans la commune de Garancières. L'activité prédominante dans la commune est la construction tant en termes d'emploi (68 salariés) qu'en termes de structures (14 établissements).

Viennent ensuite le commerce de gros (48 salariés), de détail (39 salariés), puis la santé (34 salariés) et les services fournis aux entreprises (29 salariés).

Les entreprises du secteur privé implantées sur le territoire communal emploient au total 339 salariés.

Source : ASSEDIC, « Unistatis » Statistiques annuelles par zones géographiques 2006, NAF 60 ; INSEE
(* NB : Les entreprises sans salarié ne sont pas comptabilisées)

3.2- Les commerces

Au total, 2105 m² de surfaces commerciales ont été réalisés entre 1990 et 2006 à Garancières. La plus grosse opération date de 1992, quand 1800 m² de commerces ont été construits.

Elles représentent 17% des surfaces commencées sur cette même période à l'échelle du canton.

Les commerces d'alimentation à Garancières sont les suivants :

- un supermarché situé à côté de la déchetterie (avec pompes à carburant, blanchisserie)
- un petit libre service dans le centre-ville
- une boulangerie-pâtisserie
- un restaurant
- un café-restaurant

Autres commerces et services :

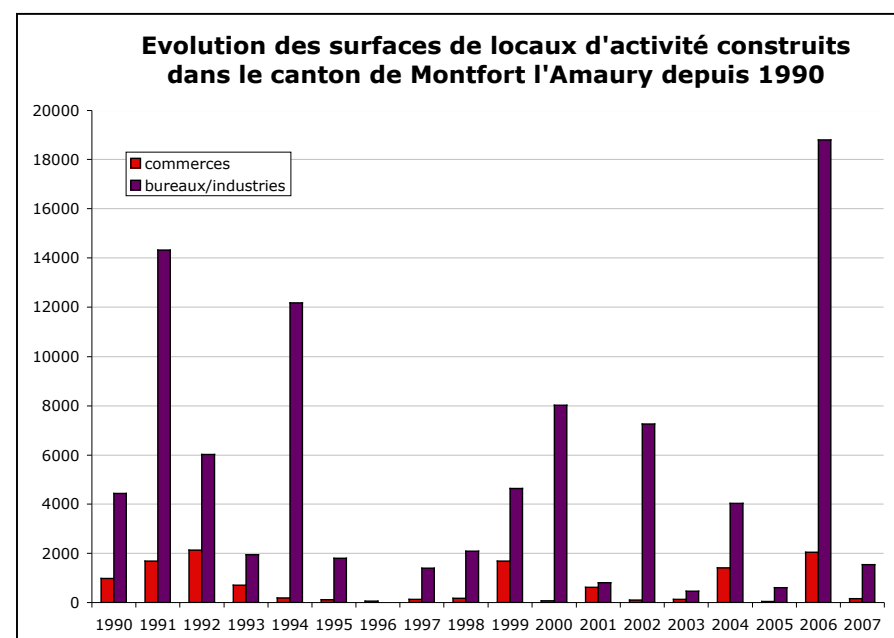
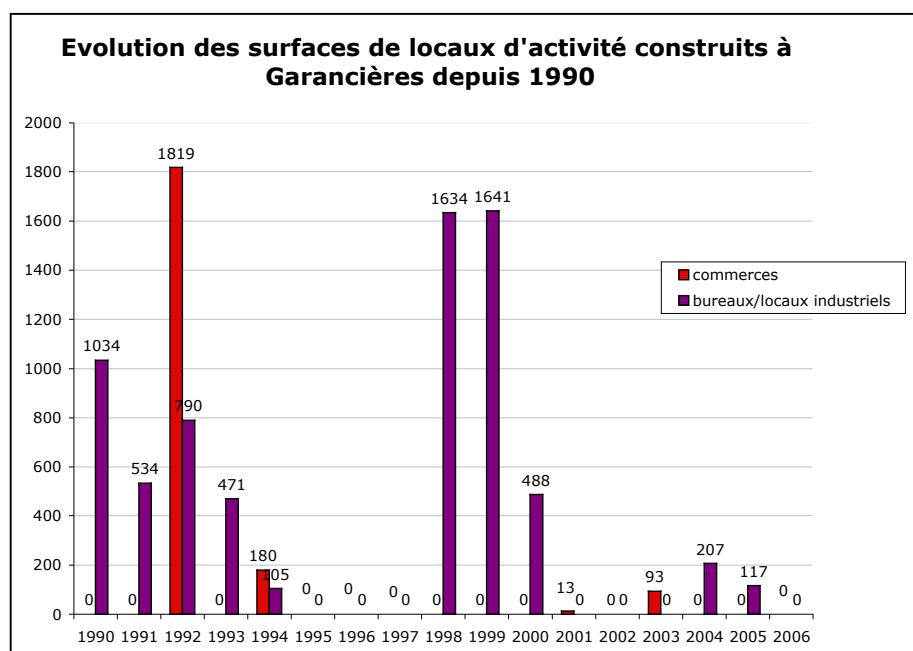
- un institut de beauté
- une pharmacie
- un salon de coiffure
- une agence immobilière
- un bureau de tabac
- cinq garages
- une station de lavage
- un magasin d'accessoires
- un cabinet médical
- un cabinet de kinésithérapeutes

3.3- Les activités industrielles et bureaux

609 m² de locaux industriels et bureaux ont été commencés entre 1990 et 2007. Comme pour les commerces, cela représente deux opérations de construction précises, réalisée en 1999 et 2001.

Cela représente une part infime des locaux industriels et de bureaux commencés à l'échelle du Canton (0,6%).

Le besoin moyen de surface d'accueil des activités, à l'échelle du canton, peut être évalué à 0,5 hectare par an.



Source : SITADEL

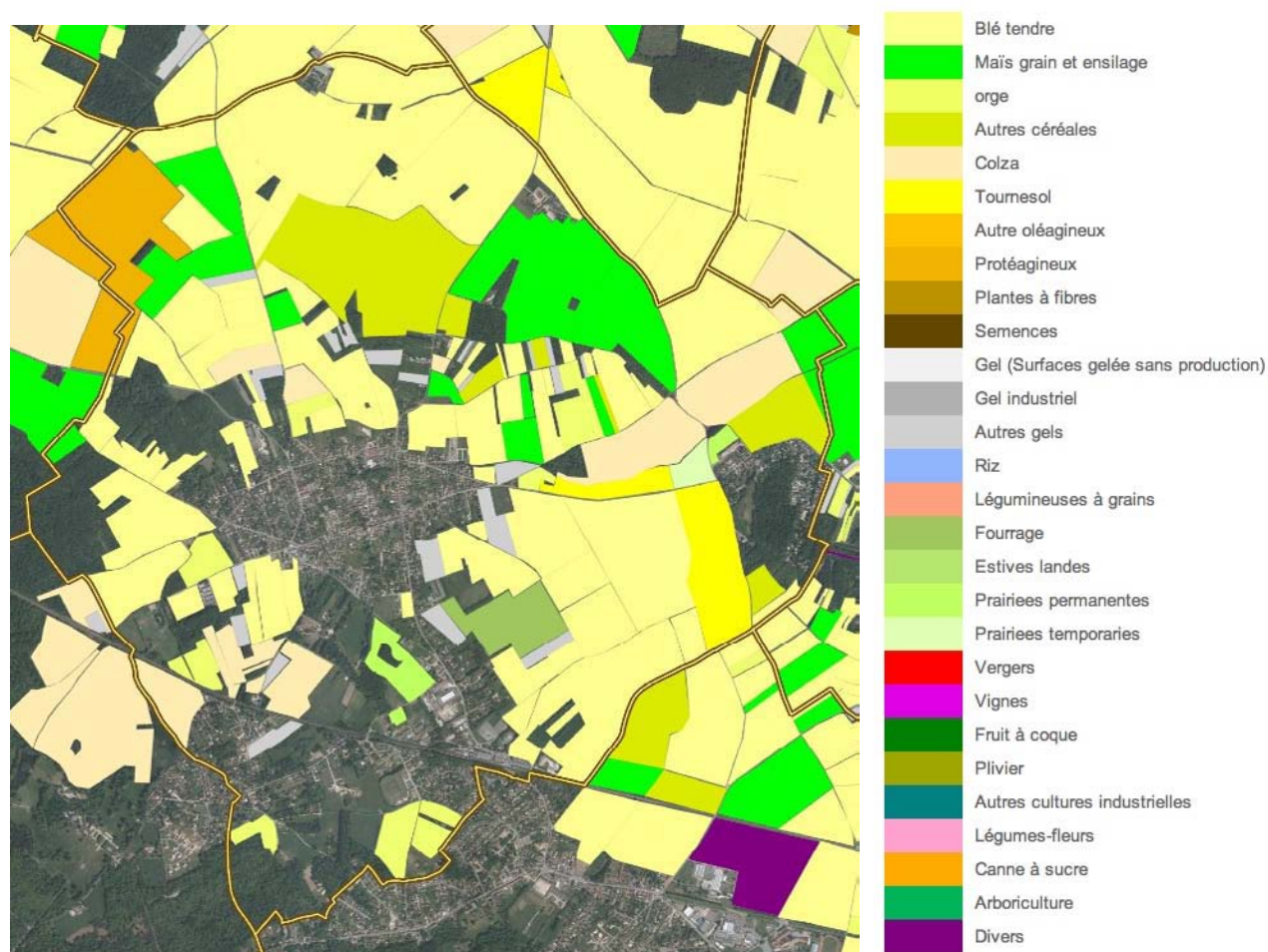
3.4- L'activité agricole

Source : ministère de l'agriculture, AGRESTE / Géoportail

Le recensement agricole de 2010 fait état de 4 exploitants professionnels ayant leur siège à Garancières, ils étaient 5 en 2000 et 9 en 1988. En outre, 8 autres agriculteurs exploitent des terres sur la commune, mais les exploitations sont situées sur des communes voisines.

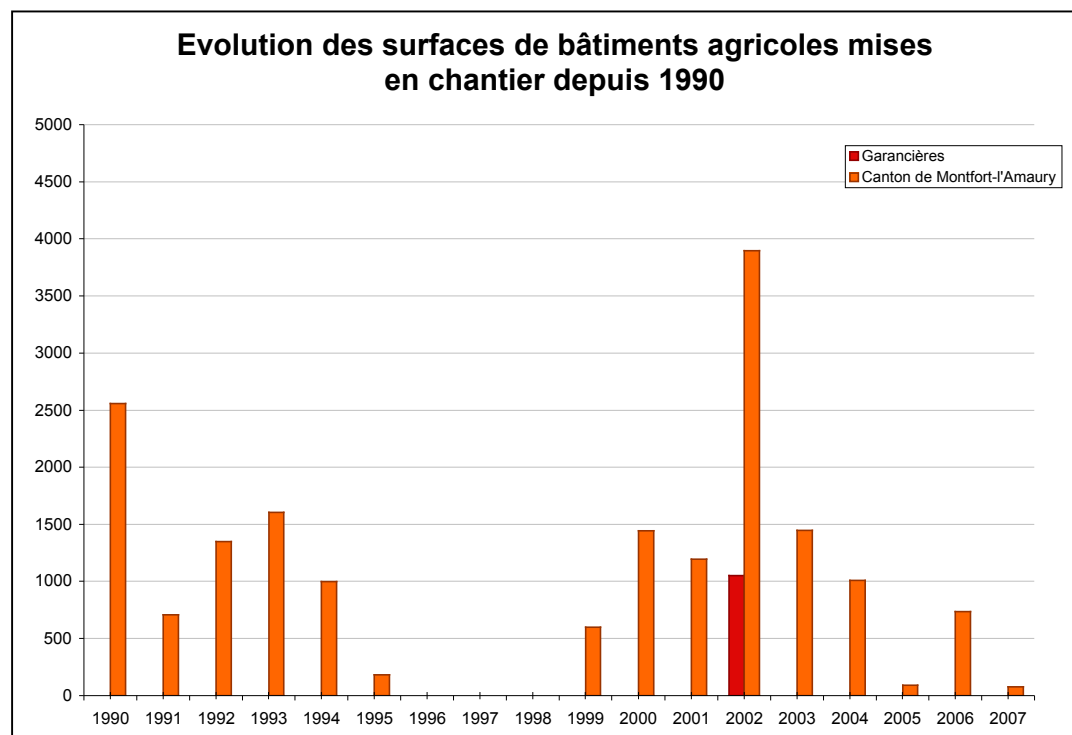
La Superficie Agricole Utilisée est de 598 hectares en 2010, 723 hectares en 2000 et 656 hectares en 1988.

99% des terres agricoles sont des terres labourables.



Le registre parcellaire graphique recense les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010. On relève ainsi différents types de cultures agricoles sur le territoire communal, composés principalement de blé, puis de colza, maïs, autres céréales et oléagineux.

En 2002, 1050 m² de bâtiments agricoles ont été construits. Aucune autre construction nouvelle n'a été réalisée entre 1990 et 2007.



Source : SITADEL

Les activités *en résumé*

La très grande majorité des habitants de Garancières travaille à l'extérieur de la commune.

En 2006, on comptait 339 emplois salariés privés répartis dans des secteurs très différents, tant industriels que de service à la population.

Un tissu de commerce et de service reste présent à Garancières.

L'activité agricole demeure assez intense avec quatre sièges d'exploitation professionnelle sur la commune en 2010 (5 en 2000).

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Identification des Besoins

Définition des Objectifs

Compatibilité avec les principes de développement durable

Perspectives d'Évolution

I - IDENTIFICATION DES BESOINS

1- PRODUCTION DE LOGEMENTS

La construction de logements a connu de fortes variations au cours de ces 20 dernières années. Au début des années 1990, la construction a été soutenue.

Cependant le rythme moyen de constructions a diminué avec une moyenne annuelle de 5,9 logements entre 1995 et 2006 contre 8,8 logements par an entre 1990 et 2006. Ce rythme de construction est moins élevé que la moyenne à l'échelle du canton.

Les dernières années s'inscrivent à la limite ou en dessous du seuil du point mort, correspondant au nombre de logements à construire qui permettrait de maintenir le chiffre de population stable. Celui-ci est d'environ 5 logements par an. Or, la construction de nouveaux logements entre 2005 et 2009 varient entre 2 à 5 logements par an.

Sur la longue période, on observe une croissance continue de la population de Garancières.

Afin de permettre la poursuite du dynamisme démographique communal et de proposer une offre nouvelle de logements, la commune s'engage dans une planification sur du long terme correspondant à un objectif de 150 logements sur 10 ans, soit environ 15 logements nouveaux par an. Cette production de logements correspond à un apport de population estimée à 250 à 300 habitants supplémentaires sur 10 ans.

2- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La zone d'activités existante, implantée à proximité de la gare, souffre d'un manque de structuration lié à la présence de constructions à usage d'habitat.

Il apparaît nécessaire d'engager une réflexion d'ensemble sur ce secteur afin de garantir un meilleur fonctionnement de la zone et de développer l'offre commerciale, relativement restreinte sur le territoire communal.

Par ailleurs, la dynamique économique passe aussi par l'encouragement à la création d'activités dans les zones dont la vocation est majoritairement résidentielle en pérennisant une mixité fonctionnelle déjà présente dans le tissu urbain.

L'activité agricole est favorisée par la stabilisation des principaux périmètres de culture entourant le bourg au Nord, à l'Ouest et à l'Est.

3- EQUIPEMENTS

La commune dispose du minimum d'équipements nécessaire à la population résidente dans les domaines scolaires, culturels, sociaux et sportifs. L'offre d'équipements sportifs nécessite d'être renforcée autour du pôle existant afin de prolonger une dynamisme déjà existante dans ce secteur.

4- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les terres agricoles occupent plus des deux tiers du ban communal. Afin de les protéger, il convient de préserver les grands espaces de cultures de l'urbanisation.

C'est dans cette perspective que s'inscrit la stabilisation des franges urbaines du bourg, entouré de terres agricoles.

Au sein du tissu urbanisé, la préservation d'espaces verts contribue à protéger une trame verte, source de biodiversité.

Les continuités écologiques, que constituent les cours d'eaux présents sur le territoire communal, nécessitent d'être préservées.

Une partie du Bois de Béhoust, présent à l'Ouest du territoire communal et les différents espaces boisés, localisés essentiellement au milieu des terres agricoles, représentent des espaces naturels à protéger.

II - DEFINITION DES OBJECTIFS

Les objectifs communaux s'articulent autour de cinq grandes orientations.

1- MAINTENIR L'ORGANISATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Le caractère patrimonial des centres urbains traditionnels constitués du bourg ancien et du hameau de Haute Perruche nécessite d'être valorisé. Dans cette optique, il convient de conserver la morphologie du tissu urbain et la typologie du bâti par une réglementation respectant la trame urbaine existante.

Cela s'accompagne d'une volonté de limiter l'urbanisation au-delà des limites actuelles du bourg de Garancières afin de stabiliser la frange urbaine entre le bourg et les grands espaces agricoles limitrophes. Cette stabilisation permet de maintenir une organisation structurée, clairement dessinée et d'éviter le mitage.

Par ailleurs, l'urbanisation le long de la RD 155 et au Sud de la voie ferrée est diffuse et non structurée. Ces espaces bâtis méritent d'être contenus afin d'améliorer l'organisation du tissu urbain sans étalement non maîtrisé.

2- FAVORISER LE DYNAMISME A PROXIMITE DE LA GARE

La municipalité affiche sa volonté d'impulser une nouvelle dynamique autour du secteur de la gare, qui constitue un atout important pour la commune de Garancières. Cet objectif passe par la création de zones de développement afin de garantir un dynamisme à la fois démographique, par une offre nouvelle de logements, et économique, par un renforcement des activités commerciales. Dans cette optique, des zones d'extension urbaine seront créées permettant de diversifier l'offre de logements et de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Cela s'accompagnera d'une maîtrise de la densification de l'urbanisation existante principalement située au Sud de la voie ferrée.

Le dynamisme économique se traduira par la création d'une zone spécifiquement affectée aux activités commerciales, située à proximité de la gare.

Ces projets permettront d'apporter une structuration à cet espace par une densification et une extension maîtrisées, et créeront une synergie autour du pôle gare, favorable aux habitants et actifs du site.

3- GARANTIR UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ADAPTEE

Cet objectif concerne à la fois les équipements d'infrastructure – les réseaux d'assainissement - et les équipements de superstructure, constituant des lieux d'accueil et d'usage pour la population résidente.

Les réseaux d'assainissement représentent un élément important, constitutif du bon écoulement des eaux, à cette fin leurs conditions optimales doit être assurées. Le système d'assainissement nécessite d'être entretenu et adapté, notamment au regard des futures zones d'urbanisation.

En termes d'équipements de superstructure, la commune souhaite renforcer le pôle d'équipements sportifs existant situé au Sud de la voie ferrée afin de redynamiser et d'adapter l'offre d'activités sportives pour les habitants, cet espace étant le seul lieu destiné à cette activité.

4- RATIONALISER LES DEPLACEMENTS

Il est important d'entretenir et maintenir le système de voirie permettant des liaisons Nord-Sud et Est-Ouest, afin de garantir un fonctionnement satisfaisant de la trame viaire existante.

Cette action doit s'accompagner d'une amélioration et d'un entretien du réseau de circulations douces. Dans cette perspective, il s'agit de poursuivre l'aménagement des sentiers piétonniers, la commune ayant aménagé quatre parcours pédestres sur son territoire. Des pistes cyclables seront créées sur une portion de route rejoignant la RD 42, en complément de l'intervention départementale.

Le pôle gare étant un secteur stratégique voué à se développer, les circulations douces entre le bourg et la gare seront améliorées, avec une prise en compte de l'accès aux équipements publics et de la desserte de la nouvelle zone à urbaniser sur le secteur de la Grande Fontaine.

Dans cette même thématique autour du pôle gare, l'offre de stationnement aux abords de la gare sera optimisée afin de répondre aux besoins des habitants et usagers. En conséquence, une extension du parking existant est envisagée.

Par ailleurs, une déviation permettant de contourner la traversée du bourg de Garancières est envisagée par la commune. Une réflexion associant le Conseil Général des Yvelines sera engagée sur ce dossier.

5- OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Située dans un secteur stratégique à proximité de la gare, la zone d'activités existante nécessite d'être structurée et développée afin de retrouver pleinement sa vocation d'activités économiques. Dans ce dessein, la densification de la zone sera recherchée et, comme cela a été évoqué précédemment, l'offre commerciale dans ce secteur sera renforcée par la création d'une zone dédiée à ce type d'activités.

La mixité fonctionnelle dans le centre ville ne sera pas délaissée pour autant, le tissu d'activités commerciales, artisanales et de services sera conservé et maintenu.

L'activité agricole constitue également un enjeu important. Son maintien passe par la préservation des grands espaces de culture en interdisant le mitage de ces espaces provoqué par un étalement de l'urbanisation, particulièrement dans le prolongement du tissu urbanisé du bourg de Garancières.

6- VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Au-delà de son aspect économique, l'activité agricole représente un atout majeur en termes environnemental et paysager. A ce titre, les grands espaces de culture, essentiellement situés au Nord, à l'Ouest et à l'Est du ban communal, seront préservés de toute urbanisation. Il en est de même pour les différents espaces forestiers répartis sur le territoire de la commune.

Les cours d'eau, dont le rû du Breuil qui traverse le ban communal, constituent un autre atout naturel qu'il convient de préserver en protégeant ses abords.

Au sein du tissu urbanisé, il est important de préserver une trame verte, garante du maintien et du développement de la biodiversité et des richesses écologiques en milieu urbain. Dans cette perspective, la densité du tissu résidentiel sera stabilisée et s'accompagnera d'une préservation des cœurs d'îlots.

*Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation,
Il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement
et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local
d'Urbanisme.*

III - COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations de la présente élaboration répondent aux principes du développement durable.
Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.
Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION.

1- OBJECTIF D'EQUILIBRE

- entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural :

L'accueil de populations nouvelles se fera par une densification maîtrisée de l'urbanisation existante, notamment dans les secteurs au Sud de la voie ferrée. Les possibilités d'extension de l'urbanisation concernent le secteur de la Grande Fontaine, situé non loin de la gare et le secteur où est implanté un supermarché, en face de la gare. Ces espaces représentent des localisations stratégiques favorables à la création d'une dynamique autour du pôle gare.

- et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers :

Les grands espaces de culture sont protégés en zone agricole et les massifs boisés en zone naturelle.

2- OBJECTIF DE DIVERSITE ET DE MIXITE SOCIALE

Le PLU favorise la diversité des modes d'occupation du sol en encourageant une mixité fonctionnelle compatible et adaptée entre fonctions résidentielles et activités économiques au sein du bourg et du hameau de Haute Perruche.

Par la création d'une dynamique démographique à proximité de la gare, le PLU participe à une offre de logements renouvelée engageant une diversification des typologies bâties, de la taille des logements et du statut d'occupation, permettant ainsi de répondre aux différents besoins en logements de la population existante et future.

3- *OBJECTIF DE PROTECTION*

Le PLU s'engage à préserver de l'urbanisation l'essentiel des espaces agricoles, fortement présents sur le territoire communal. Les espaces boisés seront également protégés. Des dispositions réglementaires permettront de préserver les continuités écologiques favorisées par la présence de cours d'eau.

L'essentiel du paysage urbain des centres agglomérés traditionnels et du tissu pavillonnaire sera conservé par des prescriptions quantitatives et qualitatives.

IV - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1- HABITAT

- **Réceptivité des espaces dans le tissu urbain**

Il s'agit essentiellement d'une réceptivité diffuse dans les zones urbaines, source de développement potentiel de l'habitat. Elle s'accompagne d'une densification maîtrisée de l'urbanisation du tissu pavillonnaire situé au Sud de la voie ferrée. Ce potentiel est particulièrement difficile à évaluer car il subit fortement des phénomènes de rétention foncière, un potentiel de 30 logements peut être évoqué.

- **Réceptivité des espaces dans les zones d'extension**

Deux zones 2AU sont planifiées. La première, située dans le secteur de la Grande Fontaine, est destinée à accueillir essentiellement une offre nouvelle de logements dont la capacité est évaluée à environ 130 logements. Cette estimation se base sur une densité équivalente à 20 logements à l'hectare, après déduction des espaces verts publics. Si l'on se réfère à la densité des constructions présentes à proximité de ce secteur, celle-ci est d'environ 2 logements à l'hectare. La densité proposée constitue donc un effort considérable par rapport au tissu bâti existant de cette partie du territoire de Garancières tout en permettant d'avoir une typologie bâtie qui s'intègre à l'environnement communal.

La deuxième zone, localisée en face de la gare, permet de garantir une bonne structuration future de cet espace stratégique. La vocation de ce secteur nécessite une réflexion sur le long terme ne permettant pas à l'heure actuelle de déterminer le potentiel d'offre de logements. La commune s'engage dans une planification importante correspondant à l'objectif de structuration du pôle autour de la gare sur du long terme. La production du nombre de logements sera progressive.

- **Offre potentiel totale**

Le potentiel de nouveaux logements s'élève ainsi à environ 180 logements.

2- POPULATION

Considérant que le "point mort", c'est-à-dire le nombre de logements qu'il faudrait construire annuellement pour stabiliser la population, est de 5 logements par an - hors prise en compte des résidences secondaires -, l'offre potentielle est largement suffisante pour permettre une croissance d'environ 300 habitants. Le secteur de la Grande Fontaine permettra de répondre en partie à cette croissance démographique.

3- *ACTIVITES ECONOMIQUES*

Le caractère mixte des centres agglomérés traditionnels favorise le maintien des activités commerciales, artisanales et tertiaires. Cette mixité fonctionnelle est à conforter, celle-ci permet une offre de proximité appréciée des habitants.

La zone d'activités, destinée au regroupement géographique de différents secteurs professionnels, bénéficie d'une réglementation favorable à l'expansion d'activités commerciales et, plus largement, à la restructuration de cet espace, par un usage plus intensif du foncier existant.

4- *EQUIPEMENTS*

Le PLU réserve une emprise nécessaire à la réalisation de nouveaux équipements qui s'inscrivent en continuité avec les équipements sportifs existants (terrain de football, terrain d'entraînement, terrain de boules, city stade...)

Celle-ci s'accompagne de la création d'une zone spécifique UE dont la souplesse réglementaire permet d'introduire la marge de manoeuvre nécessaire à la vocation de cet espace. Les équipements présents occupent la majorité de la zone, hormis l'emplacement réservé qui figurait déjà au POS. Ainsi, seule l'emprise correspondant à l'emplacement réservé permettra la création d'un nouvel équipement sportif.

5- *CADRE DE VIE*

Le maintien d'un cadre de vie de qualité sera assuré par :

- le respect du paysage urbain du tissu résidentiel par l'encadrement de l'aspect et des gabarits des constructions neuves et existantes.
- la préservation d'une trame verte au sein du tissu pavillonnaire participant à la qualité des conditions résidentielles des habitants
- le maintien d'une mixité fonctionnelle afin de garantir des services de proximité aux résidents
- la protection du patrimoine agricole et naturel.

6- *ESPACES NATURELS ET AGRICOLES*

Le patrimoine agricole est protégé par la conservation d'un zonage en A des grands espaces de culture.

Les différents massifs boisés présents sur le territoire communal sont également préservés par un classement en N.

Des protections complémentaires, telles que les Espaces Boisés Classés, sont ajoutées.

L'ensemble de ces espaces représentent 84,5 % de la surface du ban communal.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION

Caractères généraux des zones

Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme

Programme d'équipements

I - CARACTERE GENERAUX DES ZONES

Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU de Garancières comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

1- LES ZONES URBAINES

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation, dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, défense incendie, assainissement aux normes...) existent ou seront réalisés par la collectivité. Dans ces zones, sous réserves du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés et leur perspectives d'évolution.

Les zones urbaines atteignent une superficie totale de 148,8 hectares, soit 14,2 % du territoire communal.

Les différentes zones urbaines dégagées sont les suivantes :

- **La zone UA**

Cette zone se compose des centres agglomérés traditionnels, comprenant à la fois le centre bourg de Garancières et le hameau de Haute Perruche. Ce dernier reçoit un classement en secteur UAa dans lequel les règles de hauteur sont moins élevées, en adéquation avec le tissu bâti existant.

La superficie totale de la zone UA a été agrandie, en effet elle est passée de 12 à 19,5 hectares.

Deux raisons viennent expliquer cette évolution :

- l'intégration du hameau de Haute Perruche en UA dans un souci de cohérence avec la typologie bâtie existante et de préservation du patrimoine bâti;
- l'agrandissement des limites du centre bourg ancien afin d'intégrer des constructions dont la morphologie urbaine est semblable et s'inscrit en continuité avec le bâti de bourg.

Dans un souci de cohérence, les surfaces constructibles en frange urbaine ont été ajustées aux limites parcellaires. Cela ne génère pas d'impact en termes d'extension de l'urbanisation.

Les évolutions réglementaires s'inscrivent en cohérence avec la morphologie du tissu bâti existant. Dans cette perspective, des modifications ont été introduites au sein des différents articles, correspondant à un souci de préservation de la typologie propre à un bâti de bourg.

Les règles plus souples concernent le COS et les règles d'implantation, permettant une certaine marge de manœuvre aux constructions existantes et correspondant à un tissu dense de centre urbain.

Parallèlement, le souci de conservation du paysage urbain se traduit à travers la protection des cœurs d'îlots, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions et une hauteur réduite.

La zone UA comporte un secteur UAa relatif au lieu dit de la Haute Perruche. Sa distinction s'établit sur des règles de hauteur moins élevées correspondant au gabarit des constructions existantes. Anciennement en zone UH, ce secteur a été intégré en zone UA, dont la réglementation est véritablement en adéquation avec la réalité du tissu bâti de ce hameau.

Article	UA du POS	UA du PLU	Explications
Art 1 et 2 : Usage du sol			Préservation du caractère mixte des centres agglomérés traditionnels Réglementation en adéquation avec une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques Réglementation plus stricte respectant le caractère de la zone à vocation résidentielle majoritaire
Habitation	Autorisé	Autorisé	
Hôtelier	Autorisé	Autorisé	
Equipement	Autorisé	Autorisé	
Commerce	Autorisé si < 2000m ²	Autorisé si < 2000m ²	
Artisanat	Autorisé	Autorisé	
Bureaux	Autorisé	Autorisé	
Entrepôts	Autorisé sauf entrepôt commercial	Autorisé sauf entrepôt commercial	
Industries	Interdit	Interdit	
Agricole	Autorisé	Autorisé	
Stationnement de véhicules	Autorisé	Autorisé	
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Autorisé	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Dépôts divers	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Divers travaux et installations			

Aires de jeux et de sports	Non évoqué donc autorisé	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone	
Aires de stationnement	Non évoqué donc autorisé	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone	
Garages collectifs de caravanes	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	Non évoqué donc autorisé	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone	
Parcs d'attraction	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Dépôts de véhicules	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Art 3 : Accès et voirie	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Sans changement
Art 4 : Réseaux	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : réseau public, canalisations enterrées <u>Eaux pluviales</u> : réseau collecteur, si absence de réseau ou insuffisant : aménagements à la charge du propriétaire <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : réseau public, canalisations enterrées <u>Eaux pluviales</u> : mesures compensatoires pour toute nouvelle imperméabilisation, rejets d'eau pluviales maîtrisés à l'unité foncière, même débit d'écoulement avant et après construction <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
Art 5 : Caractéristiques des terrains	Surface min 250m ² , si division ou lotissement 500m ² , si N log sur 1 terrain N x 500m ²	Non fixé	Règle du POS illégale depuis la loi SRU

Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement sauf extensions en continuité bâti existant, si façade > 15m possibilité retrait si mur de clôture en maçonnerie édifié à l'alignement, possibilité constructions scindées en 2 et réunies par 1 porche, aménagements et réhabilitation autorisées sans conditions	Alignement sauf extensions en continuité bâti existant, si façade > 15m possibilité retrait si mur de clôture en maçonnerie édifié à l'alignement, possibilité constructions scindées en 2 et réunies par 1 porche, aménagements et réhabilitation autorisées sans conditions	Sans changement Règles adaptées à la typologie bâtie des centres agglomérés traditionnels
Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Possibilité en limite si profondeur $\leq 15m$ alignement. Retrait $\geq 4m$ si $> 15m$	Possibilité en limite si profondeur $\leq 15m$ alignement. Retrait $\geq 4m$ si $> 15m$ sauf extensions des constructions existantes limite 20% emprise au sol au jour de l'entrée en vigueur du PLU	Réglementation plus souple adaptée aux constructions existantes
Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	Distance tt point construction au point le + bas et + proche d'1 construction $\geq$ différence altitude entre ces 2 points $\geq 4m$	Distance tt point construction au point le + bas et + proche d'1 construction $\geq$ différence altitude entre ces 2 points $\geq 4m$	Sans changement
Art 9 : Emprise au sol	Sans objet	Sans objet	Sans changement Règles adaptée à un tissu bâti dense
Art 10 : Hauteur maximum	$\leq 12m$ faîtage au niveau de la façade pied droit $\leq 1m$	UA : $\leq 10m$ faîtage UAa : $\leq 9m$ faîtage	Volonté de préserver la morphologie bâtie existante
Art 11 : Aspect extérieur	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits. <u>Façades</u> :Enduits extérieurs des murs même traitement pour habitation, garage, annexes, préférence ton pierre ou mortier naturel. <u>Toitures</u> : Couvertures en tuiles couleur brune, ardoise ou matériaux modernes même aspect. Toiture pente 40 à 45° sauf vérandas possibilité 1 seule pente avec min 10°. <u>Clôtures</u> : $\leq 2,5m$ même matériaux que bâtiments, maintien des murs en pierre.	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits. <u>Façades</u> :Enduits extérieurs des murs même traitement pour habitation, garage, annexes, préférence ton pierre ou mortier naturel. <u>Toitures</u> : Couvertures en tuiles couleur brune, ardoise ou matériaux modernes même aspect. Toiture pente 40 à 45° sauf vérandas possibilité 1 seule pente avec min 10°. <u>Dépendances</u> : aspect métallique à proscrire <u>Clôtures</u> : $\leq 1,8m$ même matériaux que bâtiments, murs en pierre autorisés et maintenus	Volonté de préserver le patrimoine local et d'améliorer l'aspect visuel des dépendances

Art 12 : Stationnement	En dehors des voies. Habitat : 2/log. Surfaces commerciales : 1/25m² surface de vente Activités : 1/25m² SHON	En dehors des voies. Habitat : 2 places jusqu'à 100 m² et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire Surfaces commerciales : 1/25m² surface de vente Activités : 1/25m² surface de plancher	Reformulation sans référence à la disposition intérieure des constructions suite à la réforme du PC en vigueur depuis 2007 La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012.
Art 13 : Règle de végétalisation	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes Une superficie au moins égale à 30% de la propriété sera traitée en espace vert	Préservation d'une trame végétale
Art 14 : C.O.S.	0,80	Non fixé	Dépassement fréquent du COS observé, réglementation en adéquation avec les constructions existantes permettant une certaine marge de manoeuvre

- **La zone UH**

Cette zone correspond aux habitations implantées de façon discontinue.

Elle comprend les secteurs UHa et UHb dans lesquels la densité est moins élevée.

Elle couvre 109,5 hectares contre 77,6 au POS, soit 10,5 % du territoire communal. Cette évolution est due à l'intégration des anciennes zones NB qui disparaissent au PLU. Celles-ci ont été classées majoritairement en UHa, correspondant à une urbanisation diffuse. Elles se localisent entre la route du Boissard et le chemin de la Porte Boissière, et le long de la RD 155, à l'Est de la zone d'activités. Ces secteurs représentent 24,5 hectares. La zone UH s'inscrit dans le prolongement du centre bourg et du hameau de Haute Perruche, elle comprend également le lotissement de La Porte Boissière ainsi que les constructions qui s'étendent vers le Nord-Ouest.

La réglementation relative à la zone UH laisse davantage de marge de manœuvre aux constructions existantes, notamment en terme d'implantation du bâti, toujours dans un souci de cohérence avec la réalité des constructions.

Dans le secteur UHa, la suppression de la réglementation relative à la superficie minimum pour qu'un terrain soit constructible, génère un potentiel d'urbanisation de ces anciennes zones NB sur des terrains de grande taille. Afin de modérer cette future densification et limiter ainsi l'implantation anarchique de nouvelles constructions lors de divisions parcellaires, certaines règles quantitatives sont imposées. L'emprise au sol est ramenée à 10% et le COS maintenu à 0,10. Le recul par rapport à l'alignement des voies a été légèrement agrandi, correspondant davantage à l'implantation des constructions existantes. Cette règle est complétée par des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives et de fond d'unité foncière qui maintiennent un tissu aéré et permet de contenir les constructions principales au sein d'un linéaire relativement proche de la voirie et améliore ainsi le fonctionnement des réseaux divers.

Le secteur UHb, d'une superficie de 4,7 hectares correspond au hameau du Breuil. L'emprise au sol est réduite et le COS maintenu dans un souci de préservation du paysage patrimonial et paysager de ce secteur. La hauteur de 9m au faîtage est stable par rapport au POS, correspondant à la majorité du tissu bâti existant.

Parallèlement, en UH et UHa, la hauteur des constructions est réduite, le tissu bâti étant globalement à R + comble.

Dans l'ensemble de la zone, un pourcentage minimum d'espace vert et un maintien de l'aspect extérieur des constructions est imposé afin de préserver le paysage urbain.

Article	UH / NB du POS	UH du PLU	Explications
Art 1 et 2 : Usage du sol			Réglementation strictement liée aux installations et constructions présentes dans la zone afin de préserver le paysage urbain
Habitation	Autorisé constructions et lotissements à usage d'habitations individuelles et annexes	Autorisé	
Hôtelier	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Equipement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Commerce	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Artisanat	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Bureaux	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Entrepôts	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Industries	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Agricole	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Stationnement de véhicules	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Constructions d'intérêt général	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Carrières	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	
Dépôts divers	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	

Divers travaux et installations			
Aires de jeux et de sports	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Aires de stationnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Garages collectifs de caravanes	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	
Parcs d'attraction	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	
Dépôts de véhicules	Autorisé aménagement ou extension si existant et intégration environnement	Interdit	
Art 3 : Accès et voirie	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour Tout nouvel accès sur le chemin de la Porte Boissière, est interdit.	Passage non adapté à une hausse de la fréquentation
Art 4 : Réseaux	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau collecteur, si absence de réseau ou insuffisant : aménagements à la charge du propriétaire <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : mesures compensatoires pour toute nouvelle imperméabilisation, rejets d'eau pluviales maîtrisés à l'unité foncière, même débit d'écoulement avant et après construction <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit

Art 5 : Caractéristiques des terrains	Superficie 700m² + rectangle 15m sur 8m, lotissements : surf. min 1200m², larg. min façade 20m, prof. min 20m, si N log sur 1 terrain N x 1200m² NB : Superficie min 2500m², si N log sur 1 terrain N x 2500m²	Non fixé	Règle du POS illégale depuis la loi SRU
Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul $\geq$ 5m sauf extensions en continuité du bâti existant, sauf lotissement, aménagements et réhabilitation autorisées sans condition, clôtures permission individuelle de voirie, prescriptions portes charretières NB : recul $\geq$ 6m	UH : recul $\geq$ 4m sauf extensions en continuité du bâti existant UHa : recul $\geq$ 8m UHa : recul $\geq$ 6m	En UH : réglementation légèrement plus souple, adaptée à l'implantation des constructions existantes En UHa : réglementation davantage adaptée à l'implantation des constructions existantes En UHb : sans changement par rapport au POS sur ce secteur
Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Marge isolement $\geq$ H bâtiment égout du toit > 8m si baies principales, sinon 2,50m ou H/2 égout du toit, extension autorisée en limite si elles s'adosent à un bâti voisin existant NB : Marge isolement $\geq$ H bâtiment égout du toit > 8m	UH et UHb : $\geq$ 4m ou 2,50m UH : dépendances H $\leq$ 3m autorisées en limite UHa : $\geq$ 8m limites latérales $\geq$ 25m limites de fond de l'unité foncière	En UH : Assouplissement de la règle afin de permettre une certaine densification En UHa : volonté d'instaurer une réglementation limitant les constructions en seconde ligne
Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	Distance tt point construction au point le + bas et + proche d'1 construction $\geq$ différence altitude entre ces 2 points $\geq$ 4m NB : $\geq$ 6m	Distance tt point construction au point le + bas et + proche d'1 construction $\geq$ différence altitude entre ces 2 points $\geq$ 4m	Uniformisation d'une règle présentant peu d'enjeu sur l'ancienne zone NB
Art 9 : Emprise au sol	30%, appentis autorisés qu'en prolongement des constructions existantes NB : 25% et NHa : 15 %	UH : 30% UHa et UHb : 10%	Stabilisation des droits à construire en UH Stabilisation du tissu existant en UHb Réglementation adaptée à la superficie des terrains en UHa permettant une densification maîtrisée

Art 10 : Hauteur maximum	$\leq 9\text{m}$ faitage, au niveau de la façade pied droit $\leq 1\text{m}$, bâtiments annexes $\leq 5,50\text{m}$ faitage	UH et UHa : $\leq 8\text{m}$ faitage UHb : $\leq 9\text{m}$ faitage	Volonté de préserver la morphologie bâtie existante
Art 11 : Aspect extérieur	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits. <u>Façades</u> : Enduits extérieurs des murs même traitement pour habitation, garage, annexes, préférence ton pierre ou mortier naturel. <u>Toitures</u> : Couvertures en tuiles couleur brune, ardoise ou matériaux modernes même aspect. Toiture pente 40 à 45° sauf vérandas possibilité 1 seule pente avec min 10°. <u>Clôtures</u> : $\leq 1,8\text{m}$ haie vive ou mur bahut $\leq 0,6\text{m}$ surmonté de lisses de forme très simple ou grillage galvanisé.	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits. <u>Façades</u> : Enduits extérieurs des murs même traitement pour habitation, garage, annexes, préférence ton pierre ou mortier naturel. <u>Toitures</u> : Couvertures en tuiles couleur brune, ardoise ou matériaux modernes même aspect. Toiture pente 40 à 45° sauf vérandas possibilité 1 seule pente avec min 10° et sauf dépendances < 15 m² pente min 30°. Dépendances : aspect métallique à proscrire <u>Clôtures</u> : $\leq 1,8\text{m}$, sur voie haie vive ou mur bahut $\leq 1\text{m}$ surmonté de lisses de forme très simple ou grillage galvanisé, murs en pierre autorisés et maintenus	Volonté de préserver le patrimoine local et d'améliorer l'aspect visuel des dépendances
Art 12 : Stationnement	En dehors des voies Habitat : 2/log.	En dehors des voies Habitat : 2 places jusqu'à 100 m² et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire	Reformulation sans référence à la disposition intérieure des constructions suite à la réforme du PC en vigueur depuis 2007 La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012.
Art 13 : Règle de végétalisation	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes Une superficie au moins égale à 40% de la propriété sera traitée en espace vert	Préservation d'une trame végétale
Art 14 : C.O.S.	UH : 0,25 UHa : 0,30 NB : 0,10	UH : 0,30 UHa et UHb : 0,10	Réglementation en cohérence avec la densité bâtie existante UHb : volonté de préserver le patrimoine bâti

- **La zone UE**

Cette zone de 4,5 hectares intègre les équipements déjà existants, présents sur la majorité de l'espace concerné. La partie Ouest, sur laquelle est inscrit un emplacement réservé, permettra de développer l'offre en ce domaine. La zone UE a ainsi été créée pour répondre spécifiquement à cette occupation du sol avec une réglementation relativement souple, adaptée à sa vocation.

Par ailleurs, les équipements sont également autorisés au sein des centres agglomérés traditionnels. Leur implantation s'effectuant alors dans le respect du tissu environnant.

- **La zone UJ**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, comprenant à la fois les activités artisanales, industrielles et de bureau.

Un secteur UJc est consacré exclusivement aux activités commerciales, elles ne sont pas autorisées en dehors de ce secteur.

La superficie de la zone UJ, de 8,3 hectares contre 8,4 au POS, reste quasiment inchangée. Cette légère diminution est due à l'intégration d'une parcelle en UM.

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier et de préserver la vocation de la zone, les constructions à usage d'habitation sont strictement liées aux activités, par des règles plus strictes.

A contrario, la densification des constructions à usage d'activités économiques est favorisée par une réglementation plus souple concernant l'implantation des constructions et le COS.

Article	UJ du POS	UJ du PLU	Explications
Art 1 et 2 : Usage du sol			Réglementation en cohérence avec une zone d'activités économiques Activités commerciales spécifiquement autorisées dans un secteur prévu à cet effet
Habitation	Autorisé si nécessaire pour assurer l'exploitation, surveillance et gardiennage des installations	Autorisé si intégré au bâtiment d'activités et si surface < 80 m²	
Hôtelier	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Equiperment	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Commerce	Non évoqué donc autorisé	UJ : Interdit / UJc : Autorisé	
Artisanat	Autorisé si pas de nuisances	Autorisé si pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains	
Bureaux	Non évoqué donc autorisé	Autorisé	
Entrepôts	Non évoqué donc autorisé	Autorisé	
Industries	Autorisé si pas de nuisances	Autorisé si pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains	
Agricole	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Stationnement de véhicules	Non évoqué donc autorisé	Autorisé si lié aux activités autorisées dans la zone	
Constructions d'intérêt général	Non évoqué donc autorisé	Autorisé	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Dépôts divers	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Divers travaux et installations			
Aires de jeux et de sports	Non évoqué donc autorisé	Interdit	

Aires de stationnement	Non évoqué donc autorisé	Autorisé si lié aux activités autorisées dans la zone	
Garages collectifs de caravanes	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit	Interdit	
Parcs d'attraction	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Dépôts de véhicules	Non évoqué donc autorisé	Interdit	
Art 3 : Accès et voirie	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Sans changement
Art 4 : Réseaux	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : réseau public, canalisations enterrées <u>Eaux pluviales</u> : réseau collecteur, si absence de réseau ou insuffisant : aménagements à la charge du propriétaire <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : réseau public, canalisations enterrées <u>Eaux pluviales</u> : mesures compensatoires pour toute nouvelle imperméabilisation, rejets d'eau pluviales maîtrisés à l'unité foncière, même débit d'écoulement avant et après construction <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
Art 5 : Caractéristiques des terrains	Superficie min 1000m ² , si lotissement 2000m ²	Non fixé	Règle du POS illégale depuis la loi SRU
Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul $\geq$ 5m sauf lotissement clôtures permission individuelle de voirie	Recul $\geq$ 5m	Sans changement Généralisation de la règle Suppression de la règle relative aux clôtures, non adaptée à l'article 6

Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Marge isolement $\geq H/2$ bâtiment égout du toit $\geq 6m$	$\geq H/2$ bâtiment avec min 2m ou sur 1 limite séparative	Réglementation favorisant une densification du tissu de la zone d'activités
Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	$\geq 6m$ constructions non contiguës	Non fixé	Optimisation du foncier
Art 9 : Emprise au sol	50%	50%	Sans changement Réglementation laissant de la marge de manœuvre
Art 10 : Hauteur maximum	Activités : $\leq 10m$ faîtage habitation : $\leq 9m$ au faîtage	$\leq 10m$ faîtage	Suppression de la règle relative à l'habitat, inadaptée à la vocation de la zone
Art 11 : Aspect extérieur	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits. <u>Façades</u> : Enduits extérieurs des murs même traitement pour habitation, garage, annexes, préférence ton pierre ou mortier naturel. <u>Toitures</u> : Couvertures en tuiles couleur brune, ardoise ou matériaux modernes même aspect. Toiture pente pour bâtiments habitation. <u>Clôtures</u> : Murs de clôtures même teinte que bâtiment principal, $H \leq 2,50m$	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits. <u>Façades</u> : Enduits extérieurs des murs préférence ton pierre ou mortier naturel. <u>Clôtures</u> : Murs de clôtures même teinte que bâtiment principal, $H \leq 2,50m$	Suppression de la règle relative à l'habitat, inadaptée à la vocation de la zone
Art 12 : Stationnement	En dehors des voies Bureau : $\geq 60\%$ surface plancher hors œuvre immeuble Etablissements industriels : 1 pour $80 m^2$ SHON	En dehors des voies Bureau, commerce, artisanat : 1 place pour $30 m^2$ de surface de plancher Etablissements industriels : 1 place pour $100 m^2$ de surface de plancher	La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012 Réglementation adaptée proportionnellement à la surface des activités
Art 13 : Règle de végétalisation	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes, aires de stationnement plantées	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes, aires de stationnement plantées	Sans changement
Art 14 : C.O.S.	0,40	Non fixé	Réglementation favorisant une densification du tissu de la zone d'activités

- **La zone UM**

Cette zone est spécifiquement affectée à la fonction ferroviaire. Sa superficie de 7 hectares, contre 6,9 au POS, délimitée par l'emprise de la voie ferrée, la gare et le parking attenant, demeure quasiment inchangée par rapport à la zone déterminée au POS. Le léger agrandissement de la zone de 0,1 hectare se situe au niveau du parking de la gare, afin de permettre son extension.

Le secteur de la gare présente globalement un enjeu particulier dans le cadre de ce PLU.

En conséquence, il a paru important de fixer les limites entre le foncier réellement manoeuvrable et l'infrastructure ferroviaire.

Cependant, la réglementation a été adaptée, assouplie, à la réalité d'une infrastructure lourde.

Article	UM du POS	UM du PLU	Explications
Art 1 et 2 : Usage du sol			Réglementation strictement liée au fonctionnement du service public ferroviaire
Habitation	Interdit lotissements de toute nature, exception si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	Interdit sauf si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	
Hôtelier		Interdit	
Equipement	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	
Commerce		Interdit	
Artisanat		Interdit	
Bureaux		Interdit	
Entrepôts		Interdit	
Industries	Interdit sauf exception si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire et si constructions admises dans les ZI	Interdit	
Agricole		Interdit	
Stationnement de véhicules		Interdit	
Constructions d'intérêt général	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs		Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs		Interdit	
Dépôts divers	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	
Divers travaux et installations			

Aires de jeux et de sports		Interdit	
Aires de stationnement	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	Autorisé si nécessaire au fonctionnement du SP ferroviaire	
Garages collectifs de caravanes		Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols		Interdit	
Parcs d'attraction		Interdit	
Dépôts de véhicules		Interdit	
Art 3 : Accès et voirie	Général, terrain constructible si accès voie publique ou privée, desserte voies publiques ou privées pour constructions et installations, voies impasse aménagement spécial demi-tour	Général, terrain constructible si accès voie publique ou privée, desserte voies publiques ou privées pour constructions et installations, voies impasse aménagement spécial demi-tour	Sans changement
Art 4 : Réseaux	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau collecteur, si absence de réseau ou insuffisant : aménagements à la charge du propriétaire <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : mesures compensatoires pour toute nouvelle imperméabilisation, rejets d'eau pluviales maîtrisés à l'unité foncière, même débit d'écoulement avant et après construction <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
Art 5 : Caractéristiques des terrains	Sans objet	Non fixé	Règle sans enjeu
Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul $\geq 5m$, possibilité alignement pour bâtiments voyageurs et services SNCF, clôtures permission individuelle de voirie, prescriptions portes charretières	Alignement ou recul $\geq 5m$	Simplification de la réglementation existante selon les mêmes règles de fond

Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	1 seule propriété, possibilité en limite constructions annexe < 3,50m	Limite ou retrait max 50m	Réglementation souple correspondant à un minimum obligatoire
Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	Constructions non contiguës distance entre bâtiments au moins = H façade égout du toit, élevée à la verticale du point considéré	Non fixé	Réglementation sans enjeu pour des infrastructures
Art 9 : Emprise au sol	Sans objet	Non fixé	Sans changement
Art 10 : Hauteur maximum	≤ 10m H plafond	≤ 10m faîtage	Sans changement
Art 11 : Aspect extérieur	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits. <u>Façades</u> : Enduits extérieurs des murs même traitement pour habitation, garage, annexes, préférence ton pierre ou mortier naturel. <u>Toitures</u> : Couvertures en tuiles couleur brune, ardoise ou matériaux modernes même aspect. Toiture pente pour bâtiments habitation. <u>Clôtures</u> : Murs de clôtures même teinte que bâtiment principal, H ≤ 2,50m	Général	Réglementation souple adaptée à la vocation de la zone
Art 12 : Stationnement	En dehors des voies	En dehors des voies	Sans changement
Art 13 : Règle de végétalisation	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes.	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes.	Sans changement
Art 14 : C.O.S.	Sans objet	Sans objet	Sans changement

2- LES ZONES A URBANISER

• Les zones 2AU

Il s'agit de zones peu ou non équipée, destinées à l'urbanisation à plus long terme.

Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du présent plan car la capacité des réseaux en périphérie n'est pas suffisante et l'urbanisation complexe.

Ces zones sont inconstructibles dans l'immédiat. Elles constituent donc une sorte de "potentiel foncier" et seront urbanisées au moment opportun.

Le PLU comporte deux zones 2AU dont la superficie représente 1,3 % du ban communal :

- La zone située en face de la gare :

Il s'agissait déjà d'une zone d'urbanisation future au POS, destinée initialement à recevoir des activités commerciales, hôtelières et artisanales. Sa superficie de 5,7 hectares, contre 6,1 au POS, est très légèrement réduite, suite au basculement en UH des habitations existantes. Actuellement ce secteur est occupé par un supermarché et une déchetterie, il accuse un manque de structuration et d'optimisation. Le maintien de cet espace en zone à urbaniser sur du long terme est un choix stratégique, permettant de garantir la maîtrise des terrains et de construire un projet d'ensemble structuré et cohérent.

La collectivité a procédé sciemment au classement de ce secteur en zone 2AU car la capacité des réseaux périphériques, et notamment de l'assainissement, n'est pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, conformément à l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme définissant les zones à urbaniser. En effet, les canalisations d'assainissement sont de diamètre 200 et ne peuvent, au regard des constructions existantes déjà raccordées sur ce réseau, tant sur la commune de Garancières que sur la commune de La Queue Lez Yvelines, absorber des constructions nouvelles sur une surface de 5,7 hectares et ce même en bloquant l'urbanisation pendant 5 ans au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.

- La zone située sur le secteur de La Grande Fontaine :

Sa superficie est de 7,5 hectares. Au POS, cet espace était classé en zone agricole. Sa localisation, à proximité de zones urbanisées, s'inscrit dans un choix motivé par la présence de la gare à proximité. La commune a anticipé la planification de ce secteur constituant un espace de taille importante car il permet un développement sur le long terme.

Sa forme autorise une organisation cohérente. Sa taille correspond à une offre nouvelle de logements importante.

Elle imposera un phasage fin évitant une ouverture à l'urbanisation trop brutale avec des opérations d'une ampleur incompatible avec la capacité d'accueil de la commune de Garancières.

Par ailleurs, il correspond pour partie à une réserve foncière communale.

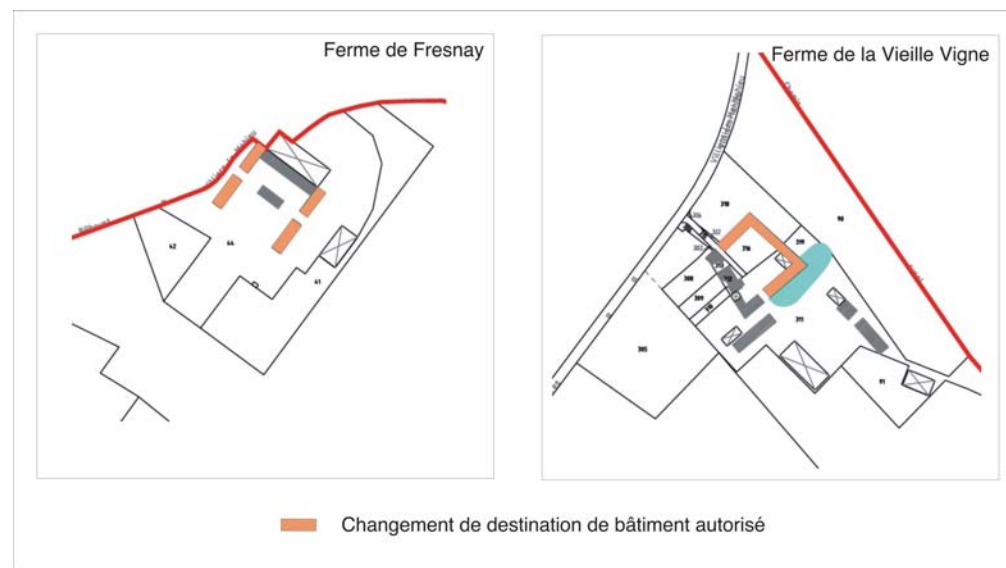
3- LES ZONES AGRICOLES

Cette zone est réservée aux activités agricoles. Sa superficie de 766,5 hectares est stabilisée (764,8 hectares au POS), suite à plusieurs ajustements et modifications. La création de la zone 2AU dans le secteur de la Grande Fontaine est compensée en partie par la suppression de la zone NA-UJ à proximité de la zone d'activités. Par ailleurs, les terres agricoles au Sud de Garancières, classées auparavant en N, sont désormais intégrées à la zone A, correspondant à l'usage du sol.

D'une manière générale, la superficie totale de la zone agricole, représentant 73,6 %, reste l'occupation du sol majoritaire de l'ensemble du ban communal.

La partie réglementaire ne fait pas l'objet de grands changements. Le secteur NCa disparaît permettant de ne traiter en zone A que des usages du sol strictement liés à l'activité agricole.

Par ailleurs, certains anciens bâtiments d'exploitation agricole de qualité patrimoniale ne sont pour partie plus utilisables au regard de l'évolution des pratiques agricoles actuelles. Afin de valoriser ce patrimoine bâti, des bâtiments au sein des fermes de Fresnay et de la Vieille Vigne ont fait l'objet d'un recensement et sont ainsi repérés au plan de zonage, dans le cadre de l'application de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme : *« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*



Article	NC du POS	A du PLU	Explications
Art 1 et 2 : Usage du sol			Réglementation autorisant une occupation du sol strictement liée à l'activité agricole
Habitation	Interdit (usage exclusif et lotissements)	Autorisé si nécessaire à l'exploitation agricole	
Hôtelier		Interdit	
Equipement		Interdit	
Commerce	Interdit (usage exclusif) NCa : sauf aménagement	Interdit	
Artisanat	NCa : Interdit sauf aménagement	Interdit	
Bureaux	Interdit (usage exclusif)	Interdit	
Entrepôts		Autorisé si nécessaire à l'exploitation agricole	
Industries		Interdit	
Agricole	Autorisé	Autorisé	
Stationnement de véhicules		Interdit	
Constructions d'intérêt général		Autorisé si ne remet pas en cause les exploitations agricoles	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs		Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs		Interdit	
Dépôts divers		Interdit	
Divers travaux et installations			
Aires de jeux et de sports		Interdit	

Aires de stationnement		Interdit	
Garages collectifs de caravanes		Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	Autorisé si nécessaire aux travaux d'assainissement et irrigations agricoles ou DUP	Autorisé si nécessaire aux travaux d'assainissement et irrigations agricoles	
Parcs d'attraction		Interdit	
Dépôts de véhicules		Interdit	
Art 3 : Accès et voirie	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Sans changement
Art 4 : Réseaux	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau collecteur, si absence de réseau ou insuffisant : aménagements à la charge du propriétaire <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	<u>Eau potable</u> : réseau public Si absence de raccordement, système de puit ou de forage autorisé <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : mesures compensatoires pour toute nouvelle imperméabilisation, rejets d'eau pluviales maîtrisés à l'unité foncière, même débit d'écoulement avant et après construction <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	Réglementation permettant l'accès à l'eau potable pour les constructions non raccordées au réseau public Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
Art 5 : Caractéristiques des terrains	Sans objet	Non fixé	Règle sans objet
Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul $\geq$ 6m et RD 10m, clôtures permission individuelle de voirie, prescriptions portes charretières	Recul $\geq$ 6m et RD 10m	Sans changement Suppression de la règle relative aux clôtures et portes charretières, non adaptée à l'article 6

Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H bâtiment égout du toit $\geq 6m$ sauf nouvelles constructions ou extensions élevées en continuité avec les bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène	H bâtiment égout du toit $\geq 6m$ sauf nouvelles constructions ou extensions élevées en continuité avec les bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène	Sans changement
Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	$\geq 8m$	Non fixé	Règle inutile dans un secteur pas ou peu construit
Art 9 : Emprise au sol	Sans objet	Non fixé	Sans changement
Art 10 : Hauteur maximum	$\leq 12m$ au faîtage cheminée et superstructure non comprises (constructions usage agricole)	$\leq 12m$ au faîtage cheminée et superstructure non comprises (constructions usage agricole)	Sans changement
Art 11 : Aspect extérieur	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits	Sans changement
Art 12 : Stationnement	En dehors des voies	En dehors des voies	Sans changement
Art 13 : Règle de végétalisation	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes	Plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes Dépôts agricoles permanents dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide	Réduire l'impact visuel des dépôts agricoles
Art 14 : C.O.S.	Sans objet	Non fixé	Sans changement

4- LES ZONES NATURELLES

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique... soit de leur caractère d'espace naturel.

Sa superficie totale, passant de 124 hectares à 113,9 hectares, a fait l'objet de quelques évolutions. Elle représente 10,9 % de la superficie totale de la commune.

L'ancienne zone NDb est remplacée par la zone UE, permettant l'implantation d'équipements de superstructure.

Un secteur Nh a été créé autorisant des extensions mesurées des constructions existantes situées sur des terrains dont les conditions de viabilisation sont insuffisantes. Sont incluses les différentes constructions légales présentes au sein des espaces agricoles, au Nord du bourg et à l'extrême Sud du ban communal. Leur classement dans un secteur en zone agricole serait inapproprié au regard du caractère de la zone, défini par l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme.

La zone Nh au Sud de la voie ferrée est également justifiée car elle ne relève ni de la zone A (bâti existant indépendamment de toute activité agricole) ni de la zone UHa, au sein de laquelle les conditions de viabilisation sont réunies.

Par ailleurs, le périmètre de la zone dédiée au "parc résidentiel de loisirs", classé en Na, a été ajusté afin de s'inscrire en cohérence avec la localisation des installations et constructions correspondant à la dénomination d'un "parc résidentiel de loisirs".

La réglementation de la zone N a fait l'objet de simples ajustements, notamment en termes de hauteur, limitée à celle des constructions existantes, dans un souci d'homogénéité.

Les seules occupations du sol autorisées sont les constructions d'intérêt général dans l'ensemble de la zone, l'extension mesurée des constructions existantes en Nh, et les parcs résidentiels de loisirs et les terrains aménagés de camping en Na.

Article	ND du POS	N du PLU	Explications
Art 1 et 2 : Usage du sol			Réglementation respectant le caractère naturel de la zone avec une légère marge de manœuvre pour les constructions existantes
Habitation	Interdit (lotissements) / extension mesurée des bâtiments existants	N : Interdit Nh : Extensions autorisées pour les constructions existantes avec une limite de 20%	
Hôtelier	Interdit	Interdit	
Equipement	Interdit sauf NDb : équip. communaux et locaux liés	Interdit	
Commerce	Interdit	Interdit	
Artisanat	Interdit	Interdit	
Bureaux	Interdit	Interdit	
Entrepôts	Interdit	Interdit	
Industries	Interdit	Interdit	
Agricole	Interdit	Interdit	
Stationnement de véhicules	Interdit	Interdit	
Constructions d'intérêt général	Interdit	Autorisé à condition de ne pas remettre en cause la protection des espaces boisés	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit sauf NDa : Au Breuil léger développement, ≤ 150 caravanes	N : Interdit Na : Autorisé	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit	N : Interdit Na : Autorisé	
Dépôts divers	Interdit	Interdit	
Divers travaux et installations			

Aires de jeux et de sports	Interdit	Interdit	
Aires de stationnement	Interdit	Interdit	
Garages collectifs de caravanes	Interdit	Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	O si nécessaire aux travaux d'assainissement et irrigations agricoles ou DUP	Interdit	
Parcs d'attraction	Interdit	Interdit	
Dépôts de véhicules	Interdit	Interdit	
Art 3 : Accès et voirie	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour	Général, terrain enclavé inconstructible sauf servitude de passage suffisante, si terrain riverain de 2 ou + voies publiques possibilité d'interdire l'accès, voirie privée adaptée aux usages et opérations, voies impasse demi-tour Tout nouvel accès sur le chemin de la Porte Boissière, est interdit	Passage non adapté à une hausse de la fréquentation
Art 4 : Réseaux	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau collecteur, si absence de réseau ou insuffisant : aménagements à la charge du propriétaire <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : canalisations enterrées réseau public sinon dispositif assainissement individuel avec possibilité hors circuit et raccordement réseau public <u>Eaux pluviales</u> : mesures compensatoires pour toute nouvelle imperméabilisation, rejets d'eau pluviales maîtrisés à l'unité foncière, même débit d'écoulement avant et après construction <u>Autres réseaux</u> : si autres réseaux enterrés, raccordements sur parcelle privée aussi	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
Art 5 : Caractéristiques des terrains	Sans objet	Non fixé	Règle sans objet
Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul $\geq$ 6m et RD 10m, clôtures permission individuelle de voirie, prescriptions portes charretières	Recul $\geq$ 6m et RD 10m	Sans changement Suppression de la règle relative aux clôtures et portes charretières, non adaptée à l'article 6

Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H bâtiment égout du toit $\geq 6\text{m}$ sauf nouvelles constructions ou extensions élevées en continuité avec les bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène	H bâtiment égout du toit $\geq 6\text{m}$ sauf nouvelles constructions ou extensions élevées en continuité avec les bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène	Sans changement
Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	$\geq 8\text{m}$	Non fixé	Règle inutile dans un secteur pas ou peu construit
Art 9 : Emprise au sol	Sans objet	Non fixé	Sans changement
Art 10 : Hauteur maximum	$\leq 9\text{m}$ au faitage habitation	La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes	Réglementation préservant l'homogénéité des constructions
Art 11 : Aspect extérieur	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits	Général, architecture étrangère à la région ou pastiche interdits	Sans changement
Art 12 : Stationnement	En dehors des voies	En dehors des voies	Sans changement
Art 13 : Règle de végétalisation	EBC art. L 130-1, plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes	EBC art. L 130-1, plantations existantes maintenues ou remplacées par plantations équivalentes	Sans changement
Art 14 : C.O.S.	Sans objet	Non fixé	Sans changement

II - COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage reprend les grandes orientations et objectifs communaux préalablement définis.

L'objectif de maintien de l'organisation du tissu urbain existant se traduit par un zonage en UA agrandi et adapté à la typologie du bâti de bourg et du bâti rural, incluant notamment le hameau de Haute Perruche. De surcroît, le périmètre de la zone UH entourant le centre du bourg est conservé quasiment à l'identique afin de stabiliser la frange urbaine entre l'espace urbanisé et les terres agricoles limitrophes.

Par ailleurs, l'urbanisation diffuse que l'on retrouve essentiellement en UHa fait l'objet d'une réglementation permettant de maîtriser l'urbanisation dans ces secteurs.

La volonté communale d'impulser une dynamique à proximité de la gare trouve sa traduction dans la création des deux zones 2AU, en face de la gare et sur le secteur de la Grande Fontaine.

Ces secteurs constituent un potentiel important permettant de garantir un dynamisme démographique et économique qui s'inscrit dans une réflexion sur le long terme. Parallèlement, l'urbanisation diffuse des secteurs pavillonnaires avoisinants fera l'objet d'une densification maîtrisée, par une réglementation adaptée permettant des évolutions modérées.

La création d'un secteur UJc au sein de la zone d'activités existante correspond à la volonté de renforcer les activités commerciales à proximité de la gare et consolider ainsi cette dynamique économique.

Afin d'apporter une offre d'équipements permettant de répondre aux besoins de la population, une zone UE a été créée spécifiquement à cet effet, l'objectif étant de développer le pôle d'équipements sportifs.

Le réseau viaire ne faisant pas l'objet de problèmes particuliers, l'objectif est d'entretenir et maintenir le système de voirie. De même, afin d'améliorer les circulations douces, le PLU ne restreint pas le développement des pistes cyclables et l'aménagement des sentiers pédestres.

Le maintien d'une mixité fonctionnelle en zone UA et la densification de la zone d'activités par une réglementation plus favorable, contribuent à l'optimisation du fonctionnement des activités économiques. Quant à l'activité agricole, celle-ci est maintenue par la préservation des terres de culture.

Le PLU s'engage dans la valorisation du patrimoine environnemental et paysager en préservant les grands espaces agricoles et les espaces boisés de l'urbanisation. Les continuités écologiques et la biodiversité en milieu urbain se traduisent par le maintien d'une trame végétale en imposant notamment un pourcentage d'espaces verts à la parcelle et par la préservation des berges du rû du Breuil.

III - PROGRAMME D'EQUIPEMENTS

Pour accompagner le développement de l'urbanisation, le PLU prolonge la programmation d'un emplacement réservé, déjà prévue au POS, destinée à des équipements sportifs :

Numéro	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Equipement sportif	17 000 m ²	Commune

CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Planification intercommunale

Les Servitudes d'Utilité Publique

Autres prescriptions

I - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1- LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeur et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.110 et L.121-1 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent P.L.U tiennent compte de ces dispositions.

2- PRESCRIPTIONS NATIONALES OU PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT

En complément des règles générales d'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales ou particulières intéressent le territoire communal. Il s'agit :

- de la loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiés,
- de la loi de programmation pour la cohésion sociale,
- de la loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL),
- de la loi relative à la lutte contre l'exclusion,
- de la loi d'orientation pour la ville,

- de la loi sur l'eau, qui vise notamment à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution,
- de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- de la loi d'orientation agricole,
- de la loi d'orientation forestière,
- de la loi relative à la diversité de l'habitat,
- de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et de développement du territoire,
- de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- de la loi sur l'eau,
- de la loi relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par le décret relatif aux aires de stationnement,
- de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- de la loi portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et celle relative à l'archéologie préventive,
- de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement,
- de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement complétée par la loi du 5 janvier 2011..

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

II - PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE

1- LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

- **Finalités poursuivies par le SDRIF**

Le SDRIF est un document d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui définit une vision globale de l'Ile-de-France et de ses territoires, et affiche des ambitions et des objectifs à faire prendre en compte au niveau local.

L'article L.141-1 du Code de l'urbanisme précise en ses alinéas 2 et 5 suivants :

Alinéa. 2.

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Alinéa 5.

Ce schéma détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

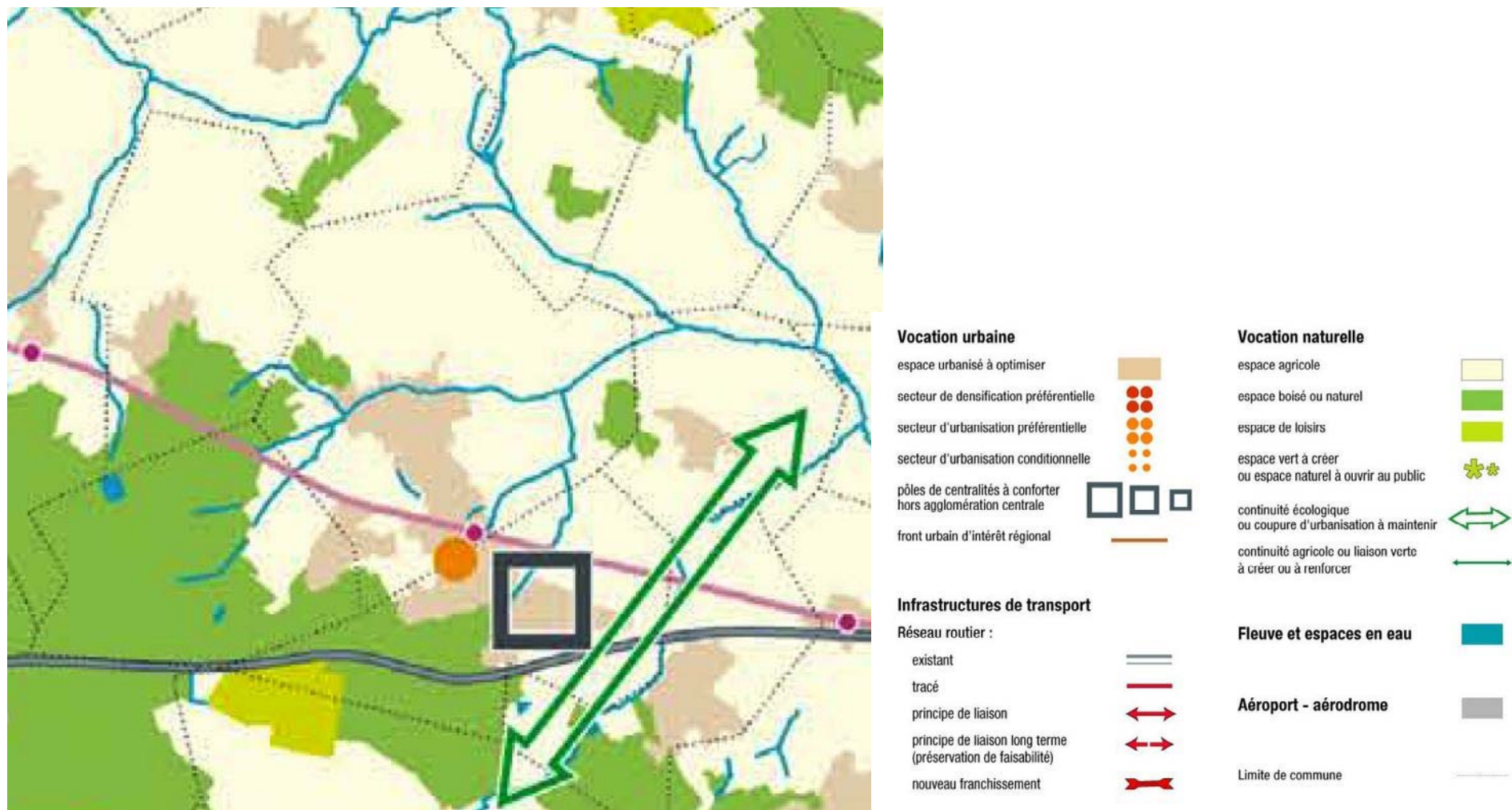
- **Autorité du SDRIF**

Le schéma directeur comporte tous les effets attachés en général aux schémas de cohérence territoriale.
En conséquence les PLU et documents assimilés doivent être "compatibles" avec lui (C. urb., art. L. 111-1-1, al. 3).

- **Le SDRIF et Garancières**

Le PLU de Garancières est compatible avec le SDRIF 2008. Au titre de la loi du 15 juin 2011, un dossier de demande de dérogation du SDRIF 1994 a été réalisé par la commune. La dérogation a été acceptée par le Conseil Régional.

Carte générale de destinations des sols – SDRIF 2008



Les informations du SDRIF 2008 importantes pour la commune concernent principalement :

- Le développement de l'urbanisation

Le SDRIF identifie un secteur d'urbanisation préférentielle à proximité de la gare et à cheval entre les communes de Garancières et de la Queue-lez-Yvelines. La pastille orange correspond à un potentiel de 25 hectares, ce qui revient à 12,5 hectares pour chaque commune.

Dans les textes, le SDRIF donne également une marge de manœuvre en extension de 5% du site urbain construit pour les secteurs situés dans un rayon de 2 km d'une gare. Les secteurs de La Grande Fontaine et en face de la gare remplissent cette condition.

Le PLU est donc compatible avec les orientations du SDRIF 2008.

2- *LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)*

Le PLU doit être compatible avec le SDAGE du Bassin Seine Normandie. Celui-ci a été approuvé par arrêté du 20 novembre 2009 portant approbation du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et arrêtant le programme pluriannuel de mesures.

Ce programme de mesures (actions) décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Le SDAGE propose huit défis à relever :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

3- LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le SAGE de la Mauldre concerne aussi Garancières. Celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 janvier 2001. Il est actuellement en cours de révision et devrait être approuvé d'ici la fin 2013.

Le SAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau qui détermine les orientations d'une gestion intégrée et concertée de la ressource en eau dans la perspective d'un développement durable de ses usages. Le territoire du SAGE de la Mauldre, défini par arrêté préfectoral du 19 août 1994, regroupe 66 communes pour 390 000 habitants, sur environ 403 km². Le SAGE de la Mauldre a été élaboré par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre (assemblée composée de représentants des élus, de l'Etat et des usagers) et par sa structure porteuse, le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses affluents. Le COBAHMA est un syndicat mixte, créé en 1992, composé du Conseil Général des Yvelines et des 22 syndicats intercommunaux compétents dans le domaine de l'eau sur le bassin versant de la Mauldre (syndicats de rivière, syndicats d'assainissement et syndicats d'eau potable). Depuis son approbation, le COHBAMA coordonne avec la CLE la mise en œuvre du SAGE.

Les enjeux du SAGE de la Mauldre sont les suivants :

- Diminuer les pollutions
- Prévenir et gérer les inondations
- Assurer durablement l'équilibre ressources - besoins
- Protéger, gérer, restaurer les milieux naturels aquatiques
- Renforcer l'attrait des cours d'eau

La problématique relative à la gestion des eaux pluviales a été intégrée par des dispositions réglementaires limitant les ruissellements. Les zones humides, identifiées au sein du Bois de Béhoust, ne sont pas impactées par l'urbanisation, elles sont ainsi préservées.

Le PLU prend en compte les principaux enjeux du SAGE, s'inscrivant dans la lignée du SDAGE.

4- LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000. Il est en révision depuis 2007.

La loi impose que les PLU soient compatibles avec le PDUIF.

Dans sa version de 2000, les orientations assignées au plan de déplacement urbain ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement, portant notamment sur :

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises
- L'encouragement pour les entreprises et collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du co-voiturage pour le transport de leur personnel.

Par l'entretien du réseau viaire et l'aménagement de circulations douces, le PLU de Garancières intègre les dispositions nécessaires à l'amélioration des déplacements et de l'accessibilité sur son territoire.

III - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc...).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols suivantes ont été communiquées dans le cadre du "Porter à la Connaissance" :

1- SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)

Edifices inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques :

- l'église de Garancières
- le château de la Queue-lez-Yvelines : façades et toitures, murs de clôtures et de soutènement

2- SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE GAZ (I3)

- Garancières – Galluis, DN 900
- DN 100

3- SERVITUDES RELATIVES A LA PROTECTION DES STOCKAGES SOUTERRAINS DE GAZ NATUREL (I7)

Cette servitude concerne le stockage souterrain de Beynes.

Le périmètre de protection est constitué par un cercle de 10 km de rayon dont le centre est positionné sur les coordonnées géographiques 0,538 gr Ouest / 54,227 gr Nord.

4- *SERVITUDES RELATIVES AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES (PM1)*

Il a été approuvé par arrêté préfectoral n° 86-400 du 5 août 1986. Il concerne les risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.

5- *SERVITUDES RELATIVES AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PPR)*

Il a été approuvé par arrêté préfectoral n° 07-084 du 2 novembre 1992. Il concerne les risques d'inondation du ru du Breuil.

6- *SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES (PT2)*

Il s'agit de la protection contre les perturbations électromagnétiques des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :

- Servitude n° PT2-780-010-02 liée au faisceau hertzien de Favières – Le Gibet (ANFR n° 028-008-0001) à Les Alluets-le-Roi (ANFR n° 078-008-0003), décret du 10 juillet 1961

7- *SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER (T1)*

- Lignes ferroviaires de Saint-Cyr à Surdon, du km 47,765 au km 50,036

IV - AUTRES PRESCRIPTIONS

1- LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les articles L1334-5 à L1334-10 et R1334-10 à R1334-12 du code de la santé publique relatifs à la lutte contre le saturnisme, imposent la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, sur tout le territoire français.

2- VOIES BRUYANTES

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu
RD 155	Totalité	4	30m	Tissu ouvert

3- *SITES ARCHEOLOGIQUES*

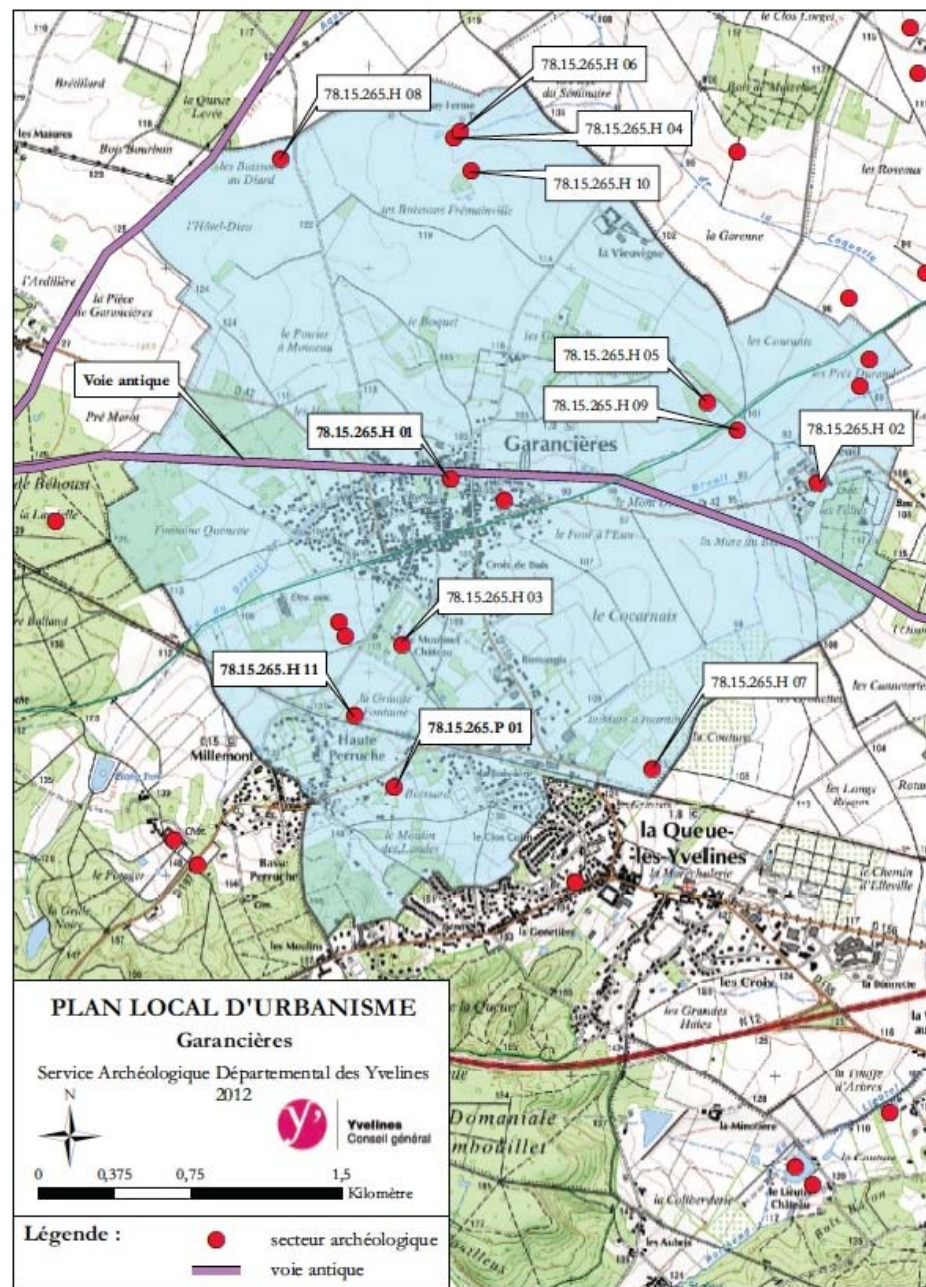
Douze secteurs archéologiques sont répertoriés sur Garancières. L'inventaire archéologique départemental a été affiné sur la commune et répertorie trois nouveaux secteurs (P 01, H 01 et H 11) ainsi qu'une voie antique.

Adresse du service gestionnaire : Service Régional de l'Archéologie d'Ile-de-France (DRAC), 47 rue le Pelletier 75009 Paris

Description succincte	Datation	Nom du site / adresse	Code SADY
Eglise paroissiale	Moyen Age	Eglise Saint-Pierre et Paul Dans le village	H 01
Château	Haut Moyen Age	Le Breuil	H 02
Château	Moyen Age	Château du Moulinet Le Moulinet	H 03
Maison-forte	Moyen Age	Ferme seigneuriale du Fresnay à 300m de la ferme de Fresnay	H 04
Maladrerie disparue	Moyen Age	Les Cartignons Les Maladriers	H 05
Occupation antique	Antiquité haut empire	Ferme de Fresnay Au Nord des Buissons de Frémainville	H 06
Villa antique	Antiquité haut empire	La Mare à Jourdin	H 07
Habitat antique et médiéval	Antiquité	L'Hôtel-Dieu, les Buissons au Diard Au Sud de la ferme de Fresnay	H 08

Occupation antique	Antiquité	Le Mont Dinet A l'Ouest du hameau du Breuil	H 09
Occupation d'époque indéterminée	Indéterminé	Les Buissons Frémainville	H 10
Enclos d'époque indéterminée	Indéterminé	La Grande Fontaine Au Nord du hameau de Haute Perruche	H 11
Industrie lithique : débitage et outillage	Paléolithique moyen Préhistoire	Les Boissards Au Sud-Est du hameau de Haute Perruche	P 01

Chaque point inscrit sur le plan graphique ci-dessous l'est à titre indicatif et ne reflète donc pas la surface totale du secteur archéologique mais uniquement son centre.



CHAPITRE V. INCIDENCES DU PLU

Incidence sur l'environnement bâti

Incidence sur les milieux naturels et les paysages

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 1042,4 hectares :

- zones urbanisées (UA, UH, UE, UJ, UM) : 148,8 hectares
- zone d'urbanisation future (2AU) : 13,2 hectares
- zone agricole (A) : 766,5 hectares
- zones naturelles et forestières (N) : 113,9 hectares

I - INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT BATI

Le PLU s'engage dans la préservation de la morphologie du tissu urbain existant. Dans ce dessein, le zonage et la réglementation qui l'accompagne sont ajustés et adaptés à la typologie des constructions existantes. Les règles sont plus ou moins rigides selon l'implantation et le gabarit des constructions.

L'urbanisation diffuse, générée essentiellement par les anciennes zones NB, est maîtrisée par une densification limitée dans ces secteurs.

Un élément important, garant d'une préservation et d'une homogénéité du paysage urbain, est la limitation de la hauteur dans toutes les zones à vocation résidentielle majoritaire, adaptée à la réalité du bâti.

Une prescription supplémentaire permet de préserver une trame verte en milieu urbanisé, source de biodiversité, par l'instauration d'un pourcentage minimum d'espace vert à la parcelle.

Le hameau du Breuil a été classé dans un secteur spécifique afin de conserver le caractère patrimonial et paysager de ce lieu.

Les futures zones à urbaniser engageront une réflexion d'ensemble sur la structuration des espaces concernés, avec une intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

II - INCIDENCE SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

Dans l'ensemble, la proportion d'espaces naturels et agricoles est stabilisée et maintenue. Les évolutions entre le POS et le PLU s'équilibrent entre elles.

La zone d'urbanisation future dans le secteur de la Grande Fontaine est située sur des terres agricoles. Cependant, cette localisation ne contribue pas au mitage des grands espaces de culture, elle s'inscrit dans un tissu urbanisé environnant. Ce projet d'extension urbaine maîtrisée est compensé en partie par la suppression de l'ancienne zone NA-UJ à proximité de la zone d'activités. Son impact sur l'environnement reste limité. Il est important de rappeler que les terres agricoles constituent plus des deux tiers du ban communal.

Les espaces boisés présents sur le territoire communal sont préservés, leur superficie de 97,7 hectares a fortement augmenté (82,2 hectares au POS), suite à une volonté de protéger l'ensemble des boisements existants, y compris les bosquets parsemés au sein des terres agricoles. Le classement, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme constitue une protection très forte de l'usage du sol.

La superficie de la zone naturelle a légèrement diminué suite au reclassement en zone agricole d'un espace situé au Sud de la commune, correspondant davantage à la vocation de la zone.

CHAPITRE VI. TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces du POS ont été recalculées informatiquement, elles présentent des différences avec celles du rapport de présentation.

ZONES URBAINES

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
UA	12	19,5
dont UAa	-	5,1
UH	77,6	109,5
dont UHa	-	24,5
dont UHb	-	4,7
UE	-	4,5
UJ	8,4	8,3
dont UJc	-	1,2

UM	6,9	7
TOTAL	104,9	148,8

ZONES NB AU POS

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
NB	38,3	-

ZONES A URBANISER

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
2AUa / NA-UL	6,1	5,7
2AUb	-	7,5
NA-UJ	2,3	-
TOTAL	8,4	13,2

ZONES AGRICOLES

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
A	764,8	766,5

ZONES NATURELLES

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
N	124	113,9
dont Na	12,9	11,6
dont Nh	-	17,2

ESPACES BOISES CLASSES

Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
82,2	97,7

TABLEAU RECAPITULATIF

Dénomination de la zone	Superficie totale (en ha)		Superficie totale en % du territoire communal	
	Au POS	Au PLU	Au POS	Au PLU
U	104,9	148,8	10,1	14,2
NA / AU	8,4	13,2	0,8	1,3
NC / A	764,8	766,5	73,5	73,6
ND / N	124	113,9	11,9	10,9
NB	38,3	-	3,7	-
TOTAL	1040,4	1042,4	100	100