



Montfort l'Amaury
YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

2. Additif au rapport de présentation

Version du 28 octobre 2019

I/ PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION	3
II/ PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUE DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION	23
III/ MODIFICATIONS ET INTEGRATION D'ANNEXES AU PLU	31
IV. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	31

**I/ PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES
AU REGLEMENT DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION**

Les modifications du règlement portent sur les articles suivants :

1- Dispositions générales du règlement :

- Ajout d'un article 14 portant sur la dérogation aux règles du PLU pour l'isolation des constructions par l'extérieur.

- *Cette disposition existe dans le PLU en vigueur, mais n'est pas traitée de manière exhaustive aux articles 6 et 7 de l'ensemble des zones. C'est la raison pour laquelle cette disposition est ajoutée dans les dispositions générales.*

Article 14 : Dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur

Conformément aux articles R152-4 à R152-9 du code de l'urbanisme, des dérogations aux règles du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolation thermique ou phonique des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

2. Dispositions applicables aux zones urbaines et aux zones agricoles et naturelles :

- Modification de l'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites dans toutes les zones.

- *Pour préserver la qualité d'un cadre de vie agréable pour tous, il est introduit dans le règlement, l'interdiction d'implanter les installations ou établissements suivants :*

Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores...).

3. Dispositions applicables aux zones urbaines

3.1. Modification de l'article 3

- Modification relatif à l'accès et à la voirie dans les zones urbaines

- *Cet article est complété par l'interdiction de créer plusieurs accès par unité foncière pour améliorer les conditions et la sécurité des déplacements et ainsi limiter la gêne à la circulation. De plus, il a été recherché une homogénéité des règles de l'article 3 lorsque cela était possible.*

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Cet accès à une voie carrossable publique ou privée est soit directe, soit rendu possible par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale.

- **Modification relatif à l'accès et à la voirie dans l'ensemble des zones**

- *Le PLU protège actuellement les chemins ruraux au plan de zonage, sans prescription relative à leur préservation dans le règlement. Ainsi, le maintien de leur viabilité est dorénavant exigé concernant notamment leur nature, leur revêtement et leur géométrie.*

3.2 Voirie

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

- **Modification relatif à l'accès dans les zones UE, UP et UR**

- *Cet article est modifié pour supprimer l'inconstructibilité des terrains qui ne sont pas desservis par une voirie communale. Cette suppression est remplacée par l'article de droit commun suivant :*

~~Tout terrain non desservi par une voie communale est inconstructible.~~

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

3.2. Modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Modifications relatif à l'ensemble des zones urbaines à l'exception de la zone UP**

- *Il est introduit une dérogation aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Intégration des dispositions de la ZPPAUP dans les articles 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Zone UA

- *Aujourd'hui l'article 6 de la zone UA fait référence aux dispositions des articles A.2.1 et A.2.2 de la ZPPAUP. En complément des dispositions de la ZPPAUP qui restent applicables, l'enjeu est de les retranscrire de façon plus claire au règlement du PLU afin de faciliter la lecture des documents d'urbanisme applicables par les usagers et lors de l'instruction des autorisations d'occupation de sol.*
Ces dispositions ont été étoffées pour réglementer les projets d'extensions des bâtiments existants dans la continuité du bâti existant.

6.1 Dispositions générales

Ces dispositions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes.

Toutefois, elles pourront s'implanter en retrait dans les cas suivants :

- Cas d'une parcelle ne permettant pas l'implantation à l'alignement (parcelle d'angle ou traversante)
- Lorsque la nouvelle construction vient s'appuyer sur une construction existante implantée en recul de l'alignement.

Dans ces deux situations, la continuité bâtie sera assurée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement.

Les extensions pourront se faire en continuité du bâti existant en respectant le même recul.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP

En complément des dispositions générales, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

- Zone UF

- *Aujourd'hui l'article 6 de la zone UF fait référence aux dispositions des articles A.2.1 et A.2.2 de la ZPPAUP. En complément des dispositions de la ZPPAUP qui restent applicables, l'enjeu est de les retranscrire de façon plus claire au règlement du PLU afin de faciliter la lecture des documents d'urbanisme applicables par les usagers et lors de l'instruction des autorisations d'occupation de sol.*
Ces dispositions ont été étoffées pour réglementer les projets d'extensions des bâtiments existants dans la continuité du bâti existant.

6.1 Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent être implantées dans une bande de 30 mètres à compter d'une voie publique ou privée existante à la date de modification du présent règlement, à l'exception des abris de jardins.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (26 avril 2009) ainsi que les piscines et leur local technique peuvent s'implanter au-delà des 30 mètres et jusqu'à 40 mètres à compter d'une voie publique ou privée existante.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP

En complément des dispositions du 6.1, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP.

- Zone UR

La modification à l'article UR6 consiste à clarifier les règles qui s'appliquent lorsqu'on est couvert par la ZPPAUP et celles qui s'appliquent dans l'autre cas. Mais la règle est inchangée.

6.1 Pour les parcelles non couvertes par la ZPPAUP

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies et dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement, à l'exception des abris de jardin. S'il existe un alignement constitué par les constructions voisines, celles-ci s'implanteront dans cette continuité.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ainsi que les piscines et leur local technique peuvent s'implanter au-delà des 25 mètres et jusqu'à 35 mètres à compter de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP

En complément des dispositions du 6.1, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».

3.3. Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Modifications relatives à l'ensemble des zones urbaines à l'exception de la zone UP

- *Il est introduit une dérogation aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Modification de la zone UA

- *La modification proposée concerne une simplification d'écriture de l'implantation au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux limites séparatives, qui ne change pas la disposition réglementaire actuelle.*

PLU actuel :

Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives ; elles doivent s'éloigner de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 1,40 mètre.

Modification proposée :

Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; Elles doivent respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur maximum de la construction projetée, avec un minimum de 1,40 mètre.

- **Modification de la zone UF**

- *La modification proposée permet d'améliorer la compréhension de la règle mais n'apporte pas de changement réglementaire.*

PLU actuel :

Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions des articles A.2.1 et A.2.2 de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée en tout point de la façade de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres si la façade comporte des ouvertures.

Cette marge est égale à la hauteur du bâtiment mesurée en tout point de la façade de la construction avec un minimum de 2.50 mètres, si la façade de la construction ne comporte pas d'ouverture.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles, devront respecter une marge de recul de 2.50m minimum par rapport aux limites séparatives.

Modification proposée :

7.1 dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au moins égale à :

- 2,50 mètres pour une façade qui ne comporte pas d'ouverture,
- La hauteur maximum de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles, devront respecter une marge d'isolement de 2.50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

Les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ». En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, celles-ci respecteront les dispositions du 7.1.

- **Zone UR**

- *La modification à l'article UR7 consiste à clarifier les règles qui s'appliquent lorsqu'on est couvert par la ZPPAUP et celles qui s'appliquent dans l'autre cas. Mais la règle est inchangée.*

7.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée en tout point de la façade de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette marge est égale à la hauteur de la construction mesurée en tout point de la façade de la construction avec un minimum de 2,50 mètres :

- pour les parties de constructions dont la hauteur des ouvertures est inférieure ou égale à 0,70 mètre et la largeur inférieure ou égale à 0,50 mètre.
- pour les parties de façades comportant des ouvertures dont l'allège est située à plus de 1.90m du plancher bas de chaque étage de la construction
- pour les parties de façades comportant des ouvertures, celles-ci seront fixes en verre dépoli et opaque.
- pour les parties de façades ne comportant pas d'ouvertures.

Néanmoins, il est admis qu'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant puisse être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de vues supplémentaires sur la limite séparative la plus proche.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles, devront respecter une marge d'isolement de 2.50m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecteront un recul minimum de 1,40 mètre.

7.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

En complément du 7.1, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».

3.4. Modification de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Modification de la zone UA

- *La modification permet d'améliorer la compréhension de la règle.*

Plu actuel :

Les constructions ou parties de constructions implantées sur un même terrain doivent être à une distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre, cette distance étant mesurée perpendiculairement à chacune des façades.

Modification proposée :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

- Modification de la zone UF

- *La règle générale a été modifiée pour ne retenir qu'une distance minimum à respecter sans faire référence à la hauteur des constructions qui est, de toute façon, plafonnée à 8m dans la zone.*

PLU actuel :

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction située sur la même parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Modification proposée :

Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent être implantées à une distance minimum de 8 m.

3.5. Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions

- Modification de la zone UA

- *La limitation d'un seul niveau de comble éclairé est introduite au règlement ; il s'agit d'une prescription de la ZPPAUP.*

10.1. Dispositions générales

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage en tout point de la construction nouvelle par rapport au terrain naturel, **soit 4 niveaux habitables maximum dont un seul niveau de comble éclairé.**

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres.

10.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

10.3 Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Modification de la zone UE

- *Cet article est complété pour préciser que la hauteur est calculée à partir du terrain naturel et qu'un seul niveau de combles est autorisé.*

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 12 mètres au faîtage **par rapport au terrain naturel**.

La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres ou 3,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres.

- Modification de la zone UF

- *La limitation d'un seul niveau de comble éclairé est introduite au règlement ; il s'agit d'une prescription de la ZPPAUP.*

10.1 Dispositions générales

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

10.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

10.3 Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Modification des zones UM, UP et UR**

- *Cet article est complété d'une part pour préciser que le calcul de la hauteur est compté à partir du terrain naturel, et pour préciser qu'un seul niveau de combles est autorisé.*

Constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage **par rapport au terrain naturel.**

Autres constructions et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres **par rapport au terrain naturel.**

La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

3.6. Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur

- **Modification de la zone UA**

- *Aujourd'hui l'article 11 de la zone UA fait principalement référence aux prescriptions relatives à l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien de la ZPPAUP. Si les dispositions de la ZPPAUP restent applicables, l'enjeu est de les retranscrire de façon plus claire au règlement du PLU pour en faciliter la lecture des usagers.*

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les ventouses de chaudières sont interdites en façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les fils électriques et téléphone devront être encastrés. A défaut, ils seront fixés proprement et le moins apparent possible.

- *Cette introduction à l'article est confortée pour d'ores et déjà interdire les imitations de matériaux et les fils électriques et téléphoniques apparents susceptibles de dégrader l'esthétique des constructions*

En plus des dispositions définies ci-dessous, les constructions devront respecter les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

11.1 – Façades

- *Ce paragraphe intègre de façon synthétique les dispositions de la ZPPAUP, en ayant toutefois fait l'abstraction aux techniques de réalisation qui ont pu évoluer depuis l'approbation du document.*
- *Dans le cadre de cette modification du PLU, il est introduit un nuancier de couleur pour les façades, menuiseries, et devantures commerciales qui est annexé au règlement d'urbanisme.*

Les façades seront composées soit :

- De maçonnerie enduite d'une teinte du nuancier de Montfort annexé au présent règlement. Les modénatures éventuelles seront une teinte plus claire. En cas de soubassement, ils seront une teinte plus foncée.
- En maçonnerie pierre apparente.
- En bois naturel d'aspect patiné (vernis et lasure interdits).
- Les bardages réalisés avec des matériaux de couverture sont interdits.

11.2 – Toitures

- *Ce paragraphe intègre de façon synthétique les dispositions de la ZPPAUP (en rouge), en ayant fait l'abstraction notamment des techniques de réalisation. Ces prescriptions ont été complétées par l'interdiction des toitures terrasses sauf pour les annexes.*

Les toitures à deux pans doivent avoir des pentes comprises entre 35 et 50°. Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des annexes.

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27 cm ou 16 x 24 cm). Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.
- En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec le bâti existant, l'ardoise et la tuile mécanique (60 à 80 au m²) pourront être autorisées.
- Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les couvertures en bardeaux d'asphalte sont autorisées uniquement pour les abris de jardin en bois dont les toitures pourront disposer de pentes inférieures à 35°.

11.3 – Menuiseries et percements

- *Ce paragraphe reprend de façon synthétique les dispositions de la ZPPAUP.*

L'ensemble des menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette de couleurs de Montfort l'Amaury. Les finitions bois, blanche, lasure ou vernis sont proscrites.

- *Ce paragraphe reprend de façon synthétique les dispositions de la ZPPAUP, en les regroupant en trois parties distinctes : châssis / fenêtres de toit et lucarne/volets.*

Châssis et fenêtre de toit

Ils seront obligatoirement encastrés, leur dimension ne pourra excéder 80 cm de large et 1 m de haut. L'implantation des fenêtres de toit doit respecter le rythme des travées (des ouvertures) de la façade. Leur nombre sera inférieur ou égal au nombre de travées de la façade. La superposition de fenêtre de toit dans la hauteur et sur le même versant de toiture est interdite.

Lucarnes

Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture.

Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes sur une toiture dépourvue de lucarnes, le type de lucarne choisi reprendra les dispositions anciennes : lucarne à croupe ou lucarne à fronton-pignon.

Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1m20 hors tout.

Volets

Les volets seront de préférence battants.

Les volets battants seront en bois pleins et persiennés partiellement ou totalement. Les contrevents à écharpe sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits. Le cas échéant. L'ensemble du dispositif (coffre, coulisses et volets) devra être intérieur.

11.4 – Clôtures

- *Ce paragraphe reprend la disposition de la ZPPAUP concernant la conservation et la restauration des murs de clôture existants en pierres apparentes et l'intégration des réseaux de distribution. Ce paragraphe a été pourvu de nouvelles dispositions, tant pour les clôtures sur rue que sur limites séparatives, pour garantir dans ce paysage central une homogénéité de leur traitement.*

Les murs de clôture existants en pierre apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures végétales existantes devront être conservées et maintenues à une hauteur maximum de 2,20m.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

Les dispositifs de clôtures sur rue autorisés sont :

- Le mur plein d'une hauteur maximum de 2,50m de hauteur, en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal.
- Le muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 2,20m de hauteur. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au-dessus de la lisse horizontale.

En limite séparative sont autorisées : Les clôtures seront constituées d'une haie végétale. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage souple à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels. Dans ce cas les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

1.5 - Antennes paraboliques

- *Ce paragraphe reprend de façon synthétique les dispositions de la ZPPAUP*

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public et d'une couleur identique au matériau de support.

Si pour des raisons techniques, cette implantation n'est pas possible, son implantation devra être la plus discrète possible.

11.6 - Travaux sur les constructions existantes

- *Ce paragraphe constitue une synthèse des préconisations générales de la ZPPAUP concernant notamment les matériaux de façades*

Les travaux d'entretien et de restauration sur le bâti existant devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs, avec les matériaux d'origine et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

Sont concernés notamment : les façades en meulière, les couvertures en tuile plate en terre cuite, les fenêtres bois, les portes d'entrée ou portes charretière en bois, les volets bois, les souches de cheminée, les ferronneries, les murs de clôture en pierre apparente, les effets décoratifs de modénature en pierre de taille ou en brique.

Les éléments de modénature existants tels que corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage et encadrements de baie, seront conservés et traités d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le soubassement sera quant à lui d'une tonalité plus soutenue.

11.7 - Abris de jardin

Les abris de jardin seront en bois et auront une superficie maximale de 9m².

- **Modification de la zone UF**

- *Les compléments apportés à la zone UF sont identiques à la zone UA à l'exception :*
- *Du paragraphe des clôtures dont la constitution est différente.*
- *Du paragraphe sur les toitures où les toitures terrasses sont autorisées en UF*

11.4 – Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures végétales existantes devront être conservées et maintenues à une hauteur maximum de 2,20m.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

Les dispositifs de clôtures sur rue autorisés sont :

- Les clôtures constituées de haies végétales
- Le muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 2,20m de hauteur. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au-dessus de la lisse horizontale.

En limite séparative sont autorisées : Les clôtures seront constituées d'une haie végétale. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage souple à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels. Dans ce cas les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation.

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

- **Modification des zones UM, UP et UR**

- *Pour garantir une cohérence et une qualité architecturale sur l'ensemble du territoire, cet article a été modifié en partie sur la base des mêmes prescriptions que celles apportées aux zones UA et UF.*
- *Dans les zones UP et UR, le paragraphe sur les clôtures a été complété en particulier concernant la constitution de la clôture en limites séparatives afin de laisser le passage de la petite faune. Des dispositions spécifiques étaient déjà présentes en zone UM.*

En limite séparative sont autorisées : Les clôtures seront constituées d'une haie. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage souple à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels. Dans ce cas les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation

- **Modification de la zone A**

- *Aujourd'hui l'article 11 de la zone A fait principalement référence aux prescriptions relatives au secteur agricole et forestier de la ZPPAUP, l'enjeu est de les retranscrire de façon plus claire au règlement afin de faciliter la lecture des documents d'urbanisme applicables par les usagers et lors de l'instruction des autorisations d'occupation de sol.*

11.1 Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

11.2 Pour les bâtiments agricoles

Les façades seront composées de deux matériaux distincts : un soubassement à caractère minéral et un bardage constitué de matériaux naturels comme le bois à joints verticaux.

11.3 Pour les extensions des maisons d'habitation

Les toitures doivent être à deux pans symétriques et avoir des pentes comprises entre 35 et 50°. Le matériau de couverture doit être de la petite tuile plate (60 à 80 au m²) de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.

Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

11.4 Pour les murs de clôture :

Les clôtures agricoles devront reprendre les types de clôtures agricoles traditionnelles (fils de fer torsadé sur poteaux bois ou lisses et poteaux bois). Ces clôtures seront doublées ou remplacées par des haies préférentiellement constituées par des essences en mélange.

- **Modification de la zone N**

- *L'article 11 de la zone N est complété par les références aux prescriptions relatives au secteur agricole et forestier de la ZPPAUP concernant les murs de clôture.*

11.4 Pour les murs de clôture :

Les clôtures rurales ou champêtres devront reprendre les types de clôtures agricoles traditionnelles (fils de fer torsadé sur poteaux bois ou lisses et poteaux bois). Ces clôtures seront doublées ou remplacées par des haies préférentiellement constituées par des essences en mélange.

3.7. **Modification de l'article 12 relatif au stationnement**

- **Modification sur l'ensemble des zones**

- *Les dispositions générales de l'article ont été complétées pour assurer un stationnement aisé et fonctionnel.*

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x 5 m par place.

- **Modification de la zone UA, UF, et UR**

Les places commandées sont limitées à une place de stationnement par unité foncière.

- **Modification de la zone UA**

- *Afin de limiter le stationnement des véhicules sur l'espace public en zone UA au cœur du centre ancien de Monfort, l'article 12.5 institue des normes de stationnement pour les services publics et bâtiments d'intérêt collectif (hors Etablissements d'enseignement, hospitaliers, cliniques et établissements paramédicaux).*

12.5 - Constructions à usage de bureaux, professions libérales, services publics et bâtiments d'intérêt collectif (hors 12.8 et 12.9)

Pour ces établissements, il sera créé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de Surface de Plancher.

- **Modification de la zone UP**

- *Les places commandées sont interdites en zone UP. La dimension des parcelles ne nécessite pas cette disposition.*

Les places commandées sont interdites.

3.8. **Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations**

- **Modification des zones UA, UE et UR**

- *Les dispositions générales de cet article sont maintenues, elles sont néanmoins complétées sur le sujet du remplacement des plantations existantes, qui si elles doivent être équivalentes devront également avoir le même développement ; L'enjeu étant de garantir une pérennité du paysage végétal sur la parcelle.*

Les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP et annexées au présent règlement devront être respectées.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes **et ayant le même développement.**

- **Modification des zones UF, UM, UP, A et N**

- *Les dispositions générales de cet article sont maintenues. Elles sont néanmoins complétées par l'obligation de maintenir les plantations existantes et de les remplacer par des essences équivalentes et de même développement ; l'enjeu étant de garantir une pérennité du paysage végétal sur la parcelle.*

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

- **Modification des zones UP et UR**

- *Il est instauré une bande de protection paysagère de 20 m depuis la zone agricole, pour contenir les limites du bourg et des hameaux et assurer une transition avec les espaces agricoles*

13.2 Bande de protection paysagères de 20m des lisières agricoles

Dans la bande de protection paysagère de 20 m instaurée au document graphique 3.1, seules sont autorisées les annexes aux constructions.

3.9. Modification des annexes

- Modification de l'annexe 1

- *L'annexe 1 concernant les définitions a été complétée et précisée pour certaines définitions pour améliorer la compréhension des règles.*

- Ajout des piscines et de leurs locaux techniques dans la liste des annexes et précision de la surface maximale autorisée

Les garages sont limités à une surface de plancher de 25m² maximum et/ou d'une emprise maximale de 25m² ; Les autres annexes sont limitées à 9m².

- Définition précisée pour les chemins ruraux

CHEMIN RURAL :

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leur exploitation.

Ces chemins se caractérisent par leur largeur, où deux véhicules motorisés se croisent difficilement, l'absence de bordure, des accotements enherbés, avec la possibilité d'une bande d'herbe entre le passage des roues. La nature de leur constitution non recouverte doit maintenir un revêtement perméable.

- Mise en place de la définition d'une construction :

CONSTRUCTION : Toutes constructions techniques ou non dont la hauteur est supérieure à 0.60 mètre du terrain naturel.

- Suppression de la définition du gabarit enveloppe qui ne s'applique pas sur le territoire de Montfort-l'Amaury.

- Intégration d'une définition concernant :

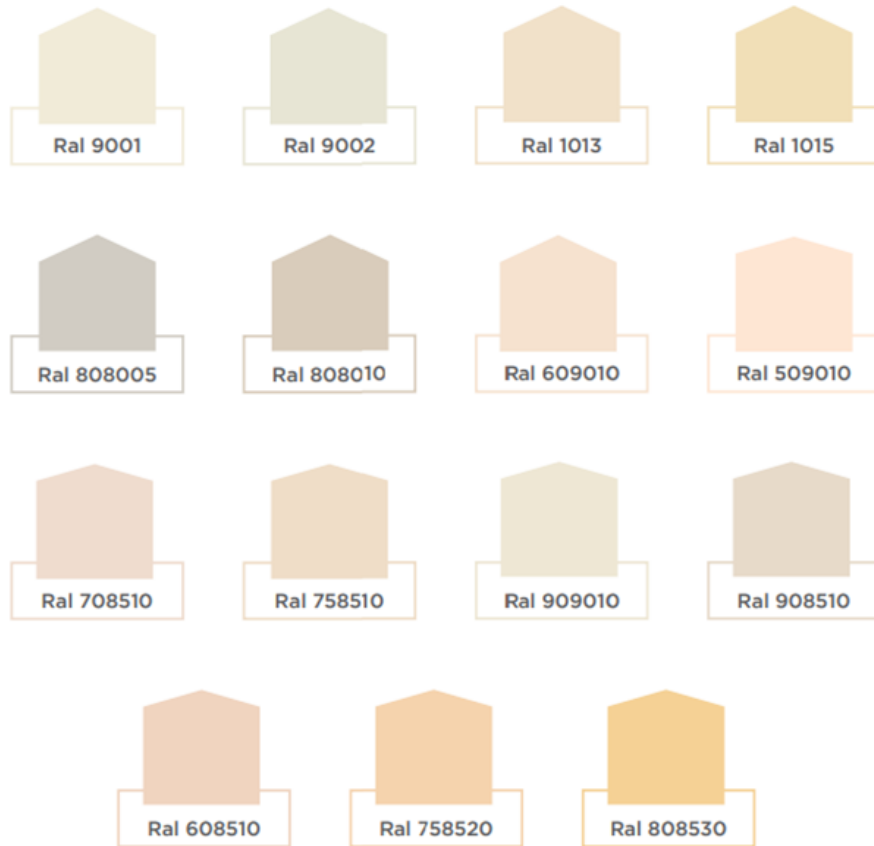
TERRAIN NATUREL / SOL NATUREL

Niveau du terrain avant travaux et remaniements (déblais/remblais).

- Ajout de schéma pour la définition des lucarnes

- Intégration d'une nouvelle annexe 3 : le nuancier de couleur de Montfort-l'Amaury

HABITAT – LES FACADES



HABITAT – LES MENUISERIES ET FERRONNERIES



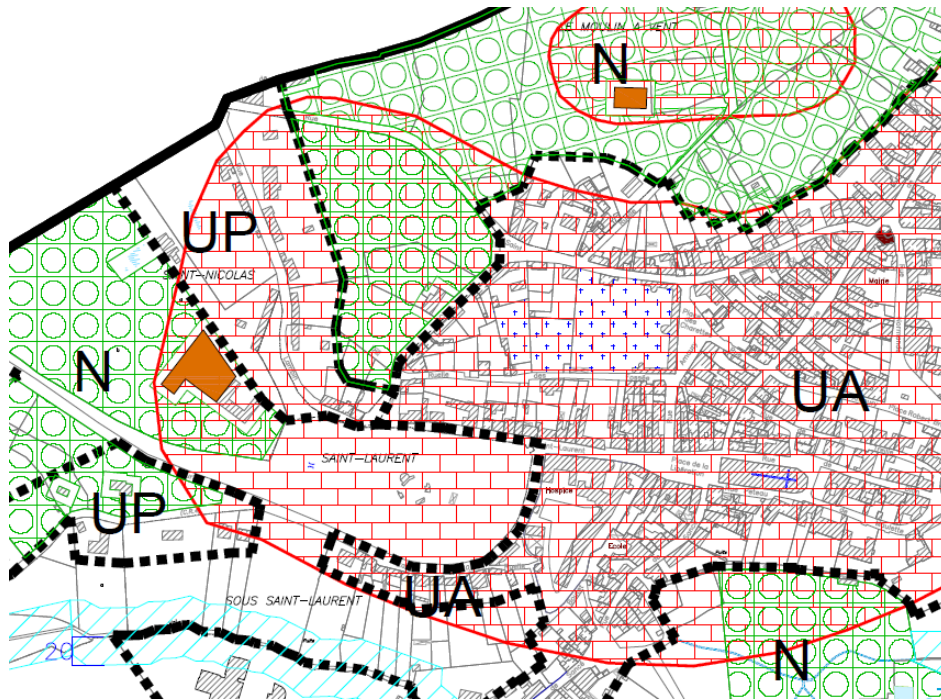
LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES



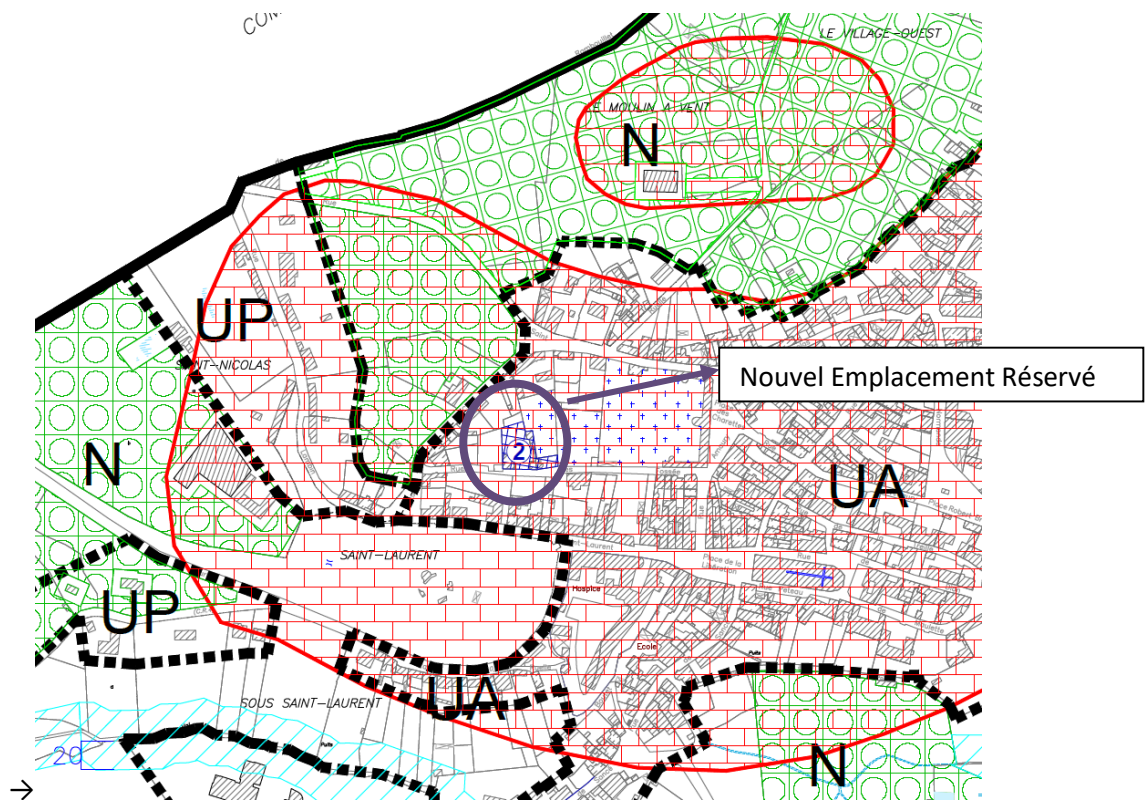
**II/ PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS
APPORTES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUE DU PLU PAR LA
PRESENTE MODIFICATION**

1- Modifications apportées au plan de zonage (3.1)

1.1. Ajout d'un Emplacement Réservé pour permettre l'extension du cimetière

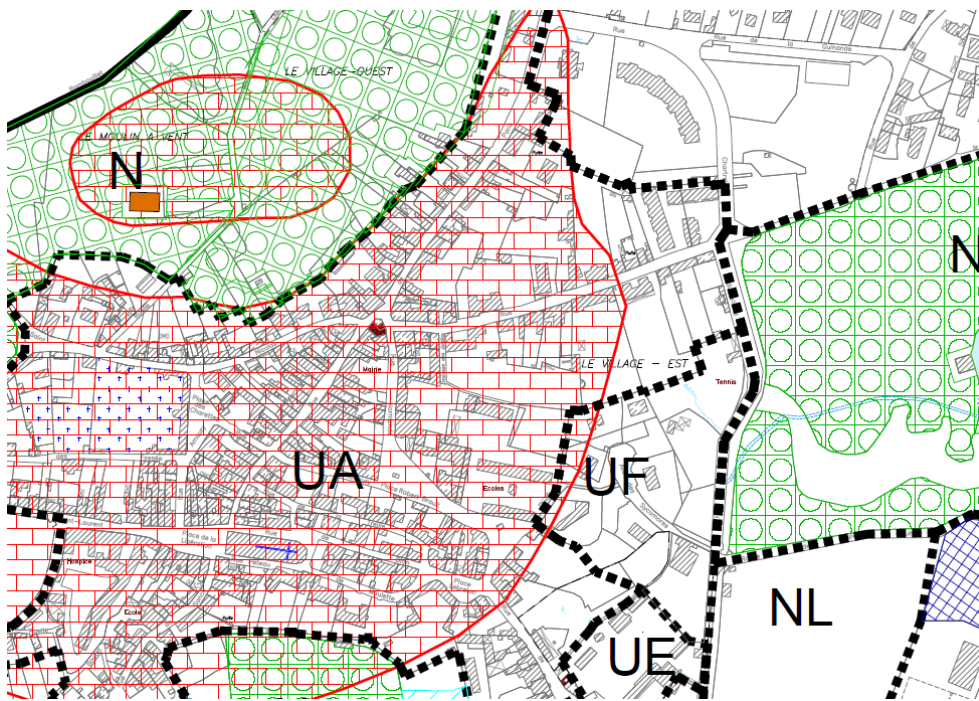


Plan de zonage actuel

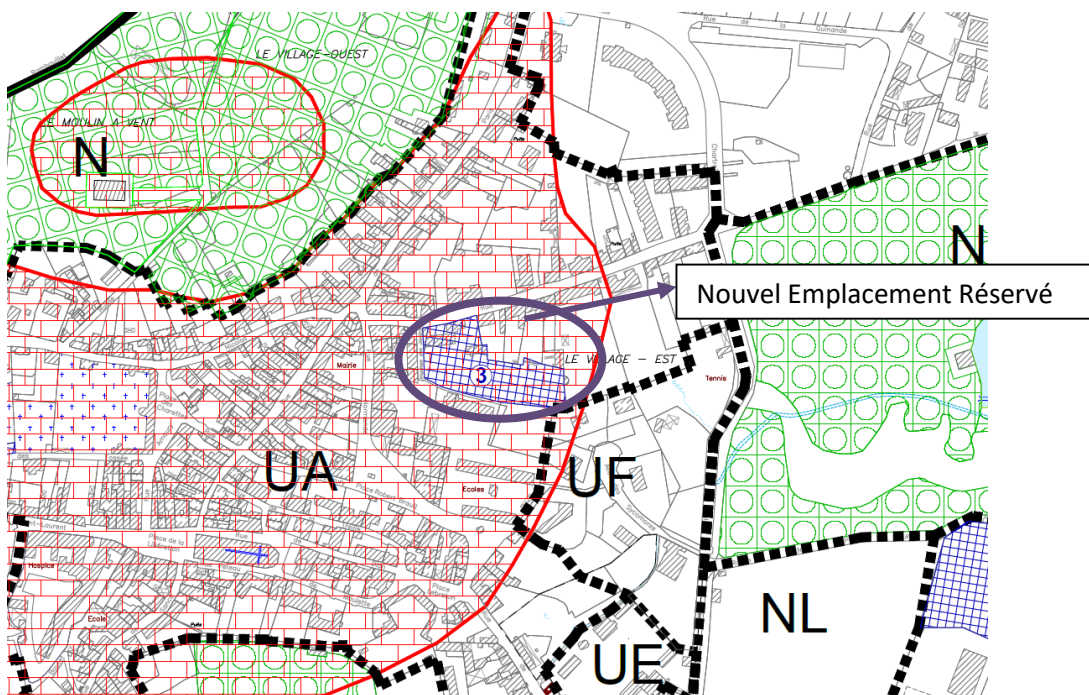


Plan de zonage projeté

1.2. Ajout d'un Emplacement Réservé pour permettre à moyen ou long terme l'aménagement d'un espace public paysager et le regroupement des services administratifs de la commune



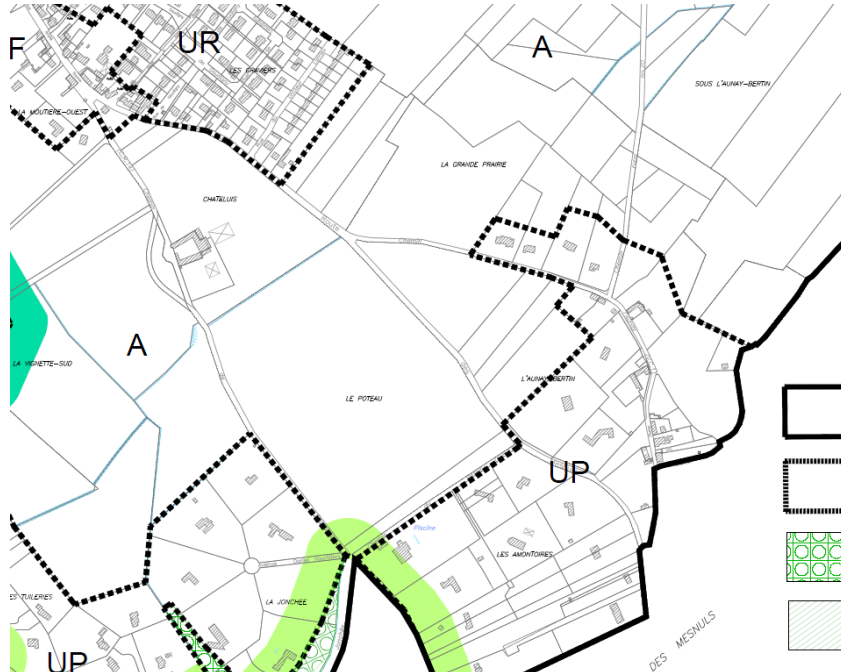
Plan de zonage actuel



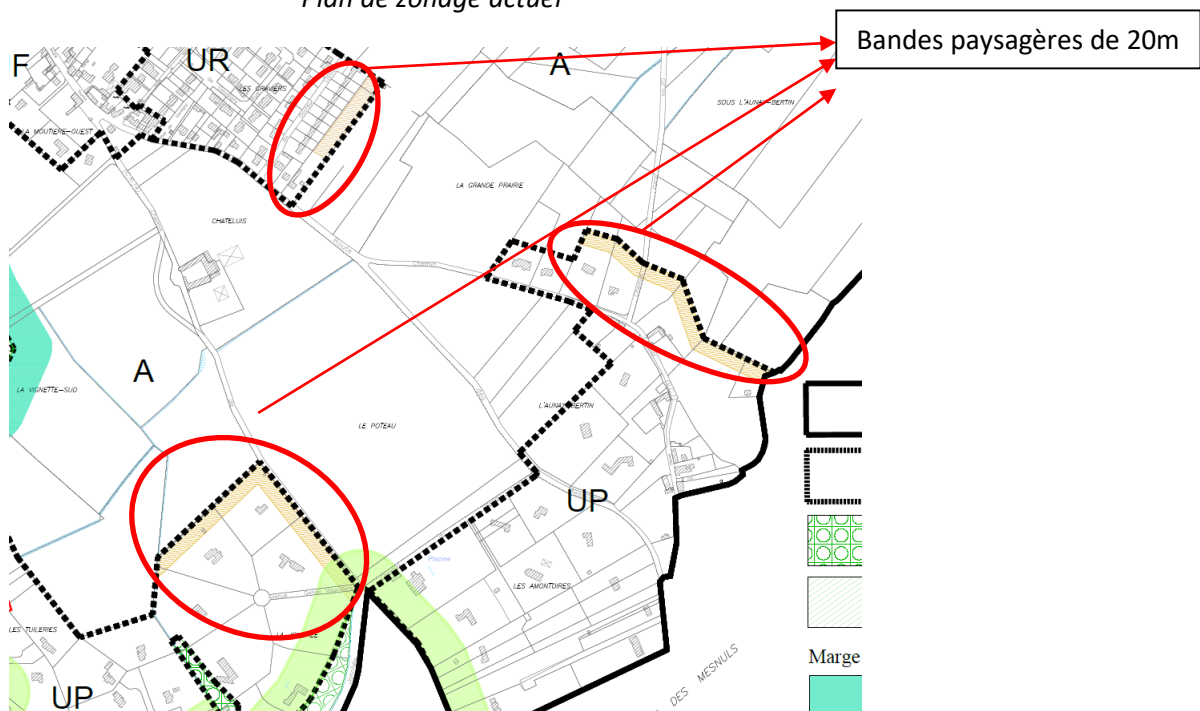
Plan de zonage projeté

1.3. Ajout de bandes de protection paysagères pour préserver le plateau agricole

- Instauration d'une bande de protection paysagère de 20 m depuis la zone agricole, pour contenir les limites du bourg et des hameaux et assurer une transition avec les espaces agricoles.



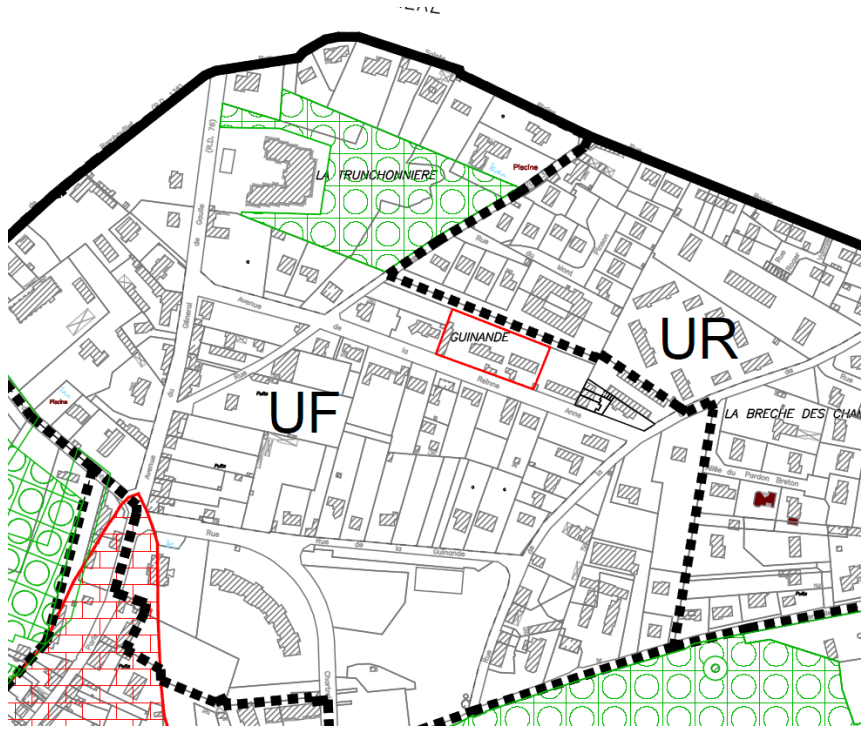
Plan de zonage actuel



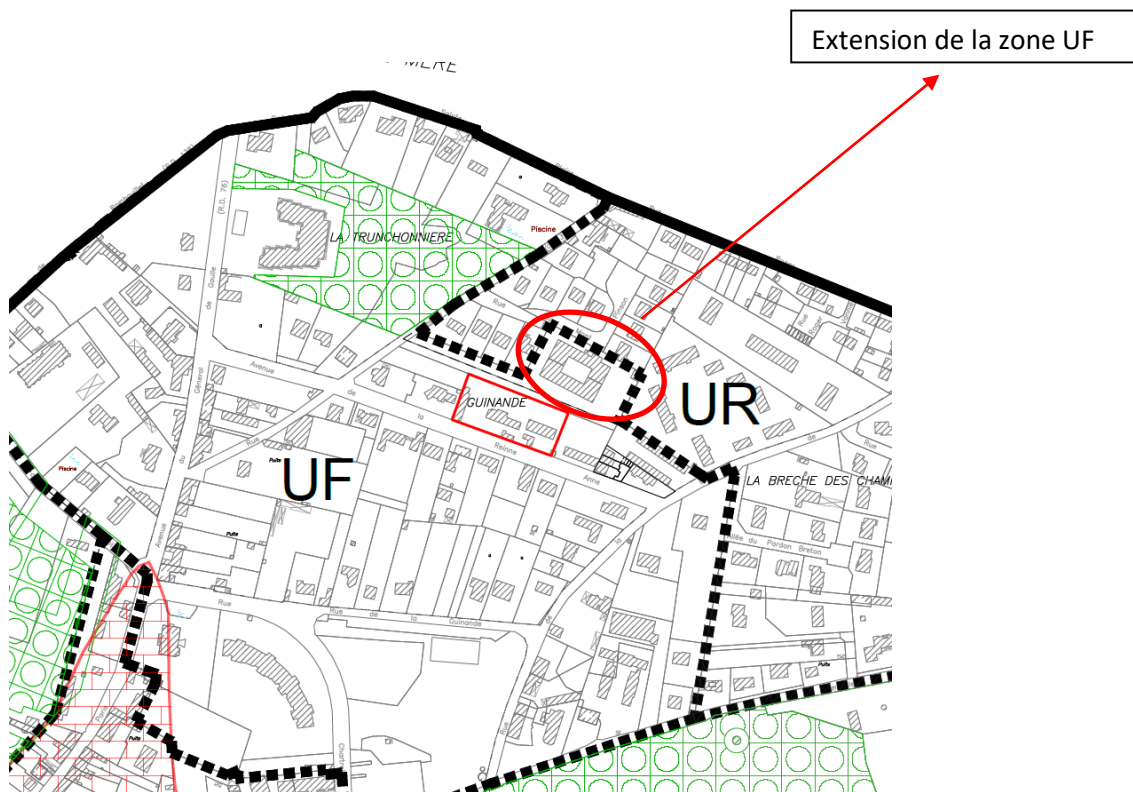
Plan de zonage projeté

1.4. Intégration de la parcelle A867 en zone UF

Afin de favoriser la restructuration de la parcelle occupée par une ancienne maison de retraite, la municipalité a souhaité intégrer ce terrain dans la zone de faubourg de la commune bénéficiant d'un règlement d'urbanisme plus favorable à sa mutation.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté

1.5. Mise à jour de la légende

Il est supprimé de la légende ; la zone à urbaniser qui n'existe plus, les EVP sont tous inscrits sur la carte 3.2.

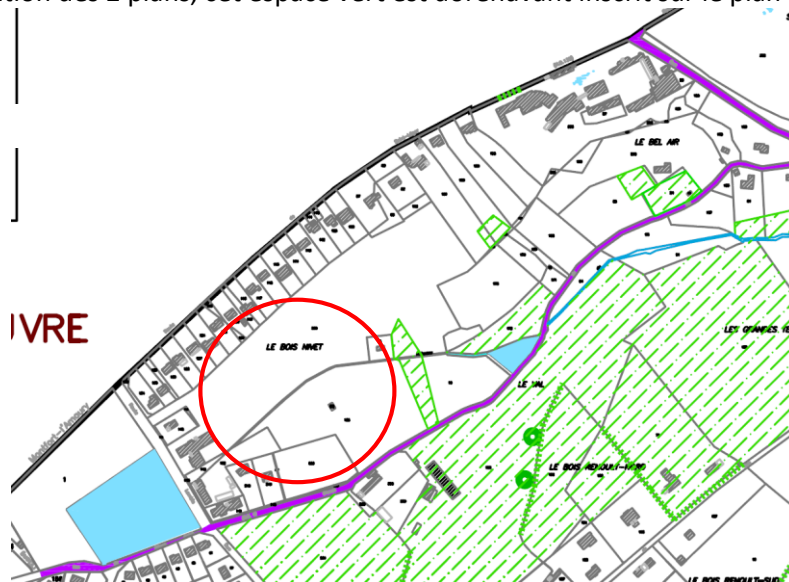
Il est mis à jour la liste des Emplacements Réservés.

Le périmètre SIS a été ajouté

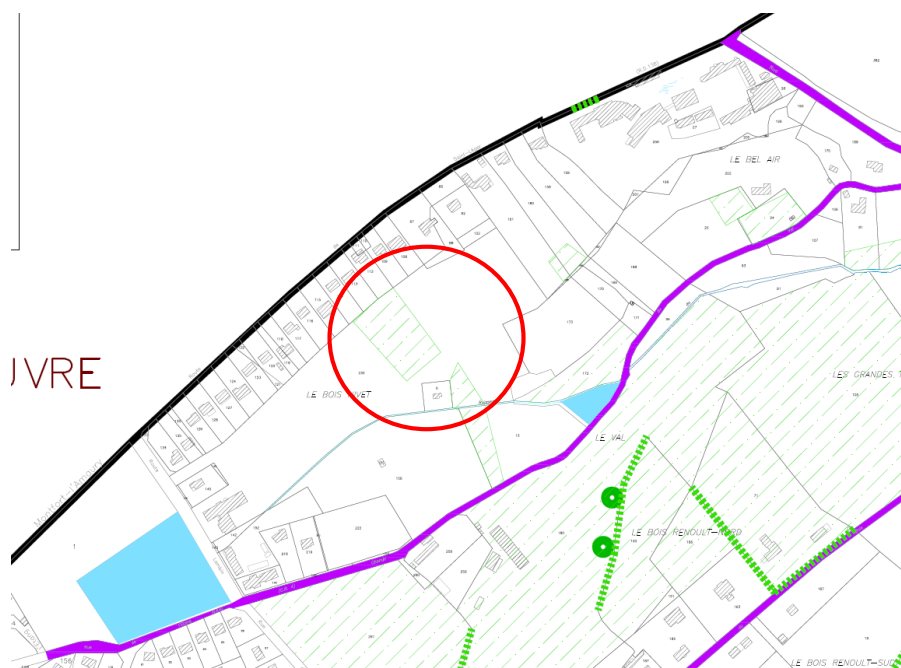
2- Modifications apportées au plan des éléments du patrimoine protégés (3.2)

2.1. Ajout de 2 espaces verts remarquables

Pour cet espace vert dans le secteur du Bois Nivet, sa préservation est aujourd'hui affichée sur le plan de zonage (3.1) et non sur le plan des éléments du patrimoine protégés (3.2). Afin d'être cohérent sur le type d'information des 2 plans, cet espace vert est dorénavant inscrit sur le plan 3.2.



Plan 3.2 actuel

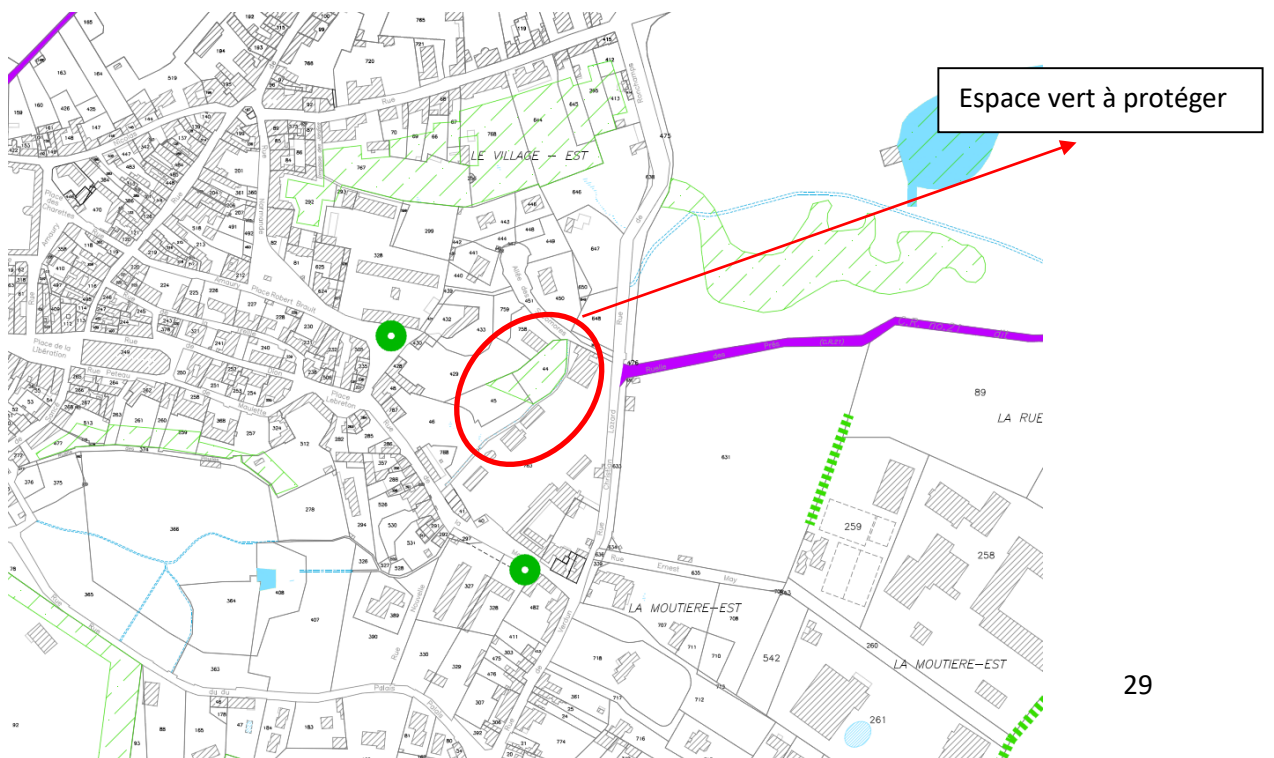


Plan 3.2 projeté

il s'agit ici de protéger un espace vert remarquable en fond de parcelle situé le long de l'allée des sycomores à proximité du parc du Château de Groussay pour permettre de continuer à diffuser la trame verte dans le cœur historique de la commune.

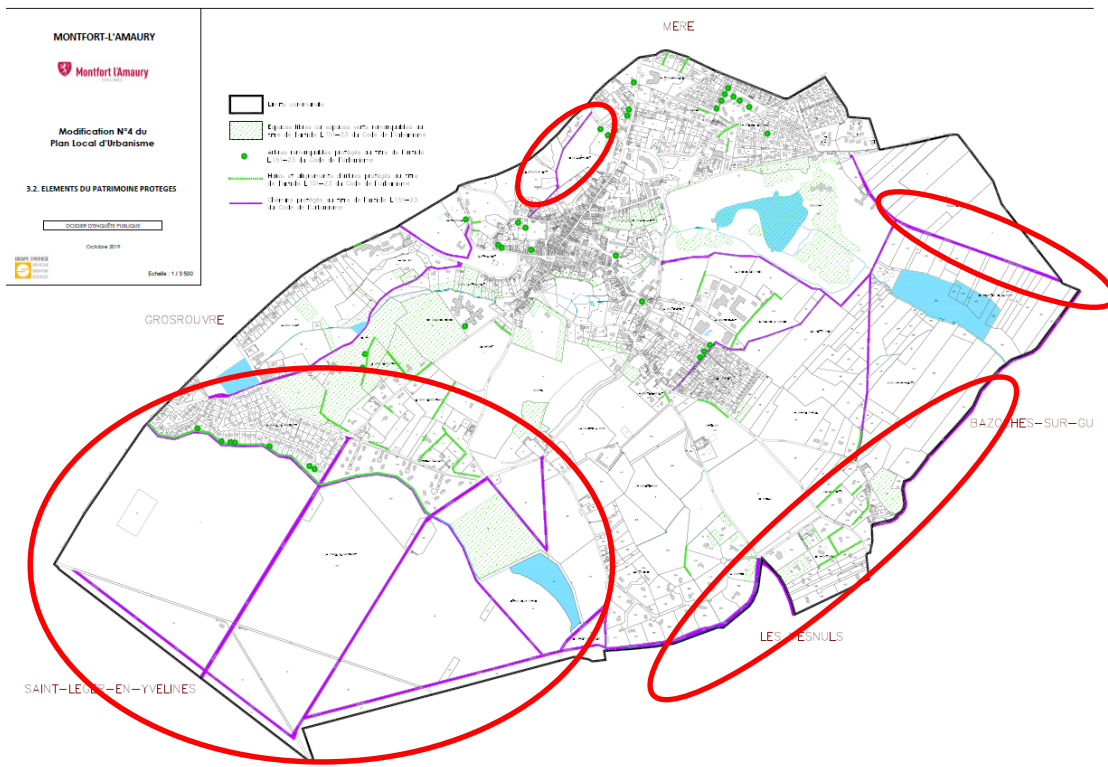
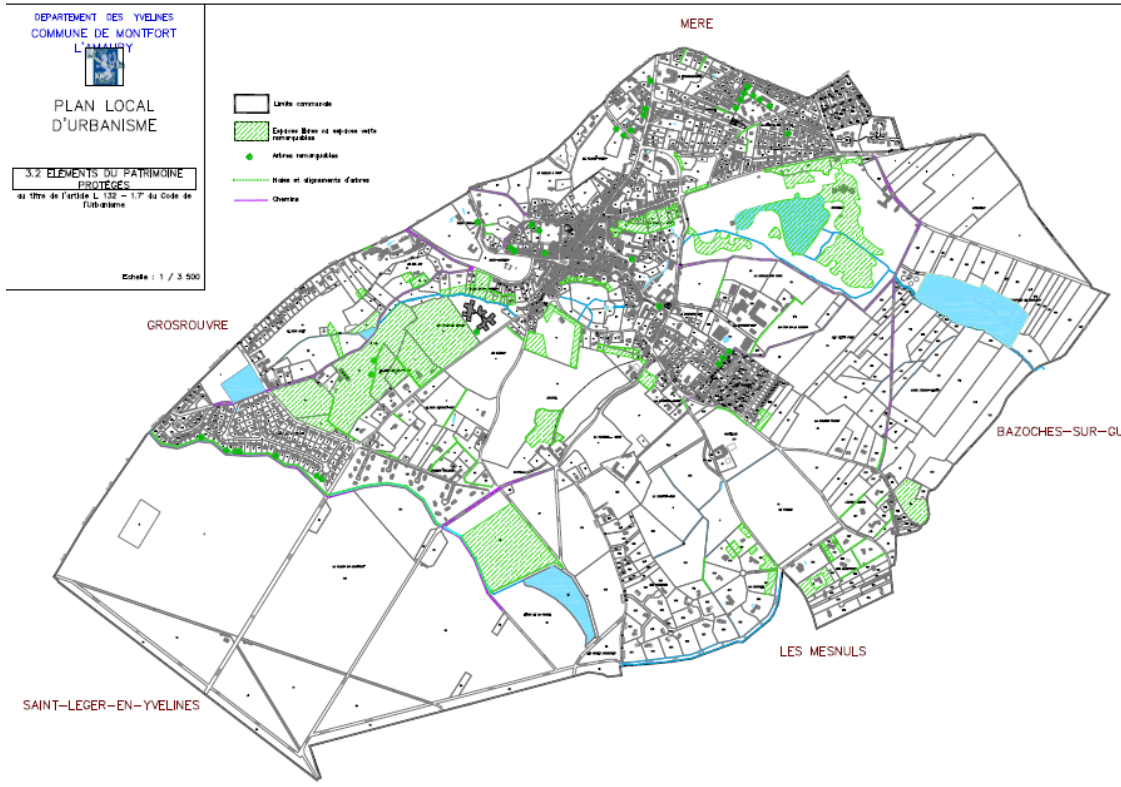


Plan de zonage projeté



2.2. Confortement des chemins ruraux à protéger

Afin de pérenniser le réseau des chemins ruraux sur le territoire communal et favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, il a été décidé d'étendre le réseau des chemins à protéger au PLU.



III/ MODIFICATIONS ET INTEGRATION D'ANNEXES AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme supprime des annexes la servitude PT2 (zone spéciale de dégagement et servitudes de protection contre les obstacles), abrogée par décret du 30/04/2012.

IV. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications du PLU concernent essentiellement la préservation et l'amélioration du cadre de vie ainsi que le maintien de l'équilibre entre les espaces construits et naturels du territoire communal.

1. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

Les nouvelles règles renforcent la valorisation du cadre de vie en interdisant notamment les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage aux (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores...).

De même l'interdiction de créer plusieurs accès par unité foncière entre dans la lignée de cet objectif en améliorant les conditions et la sécurité des déplacements.

L'instauration de bandes paysagères de 20m en limite du plateau agricole est une mesure qui va contribuer à assurer une zone de transition entre les parties bâties et les parties agricoles du territoire.

2. INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE

Les dispositions de la ZPPAUP sont en partie intégrées au règlement du PLU afin de les rendre plus lisibles par la population. Quelques compléments ont été ajoutées à l'article 11 des zones urbaines, notamment sur les clôtures, afin de mieux encadrer leur constitution.

3. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Les modifications apportées visent à préserver davantage le milieu naturel avec l'ajout de bandes de protection paysagères pour préserver le plateau agricole ou encore l'ajout d'un espace vert remarquable supplémentaire pour conforter la trame verte.

L'extension de la mesure de protection sur davantage de chemins ruraux couplée à une prescription spécifique, contribue également à entraîner des incidences positive sur le milieu naturel et agricole.

Les compléments apportés sur les clôtures végétales s'inscrivent également dans l'enjeu de conforter la trame verdoyante du territoire.

4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

Cette modification de PLU n'impacte en aucune façon sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol, ...).