# MODIFICATION n°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-REMY-L'HONORÉ

## 2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2013*
*Modification n°1 par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2014*
*Modification n°2 par délibération du Conseil Municipal en date du 23 décembre 2015*
***Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2019***

Espace Ville SCOP

# Sommaire

**A - Introduction** ..... **4**

**B - L'objet de la modification du PLU** ..... **5**

**C – Justification du choix de la procédure** ..... **6**

**D – Présentation et justification des modifications** ..... **7**

**1- Préciser les prescriptions et recommandations architecturales des constructions** ..... **8**

**2- Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager** ..... **20**

Intégrer l'article R151-21 (instruction lot à lot) en toutes zones urbaines ..... 21
Préciser la définition de la cour commune et interdire qu'elles soient clôturées ..... 22
Redéfinir les accès et dessertes et ajuster leur règle pour obliger leur mutualisation dès la création de 2 nouvelles unités foncières ..... 24
Ajuster les règles de retrait (article 7 et 8) pour réduire l'impact paysager et environnemental des constructions dans la zone UR ..... 26
Ajuster les règles de retrait par aux limites séparatives (article 7) dans la zone UV ..... 34
Dans la zone UR, permettre une extension mesurée (en une seule fois) pour les constructions existantes limitées en matière d'emprise au sol ..... 36
Simplifier l'application de la règle d'emprise au sol concernant les piscines creusées et les constructions annexes ..... 37

**3- Assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages** ..... **38**

Soumettre l'abattage d'arbre à une déclaration préalable : ..... 39
Ajouter les prescriptions concernant les espaces paysagers stricts dans les zones A et N : ..... 42
Ajouter des prescriptions pour protéger les zones humides : ..... 44
Assurer des prescriptions pour protéger les berges mares : ..... 46
Assurer une meilleure protection des lisières : ..... 47
Protéger les jardins : ..... 49

**4- Autres ajustements ponctuels** ..... **51**

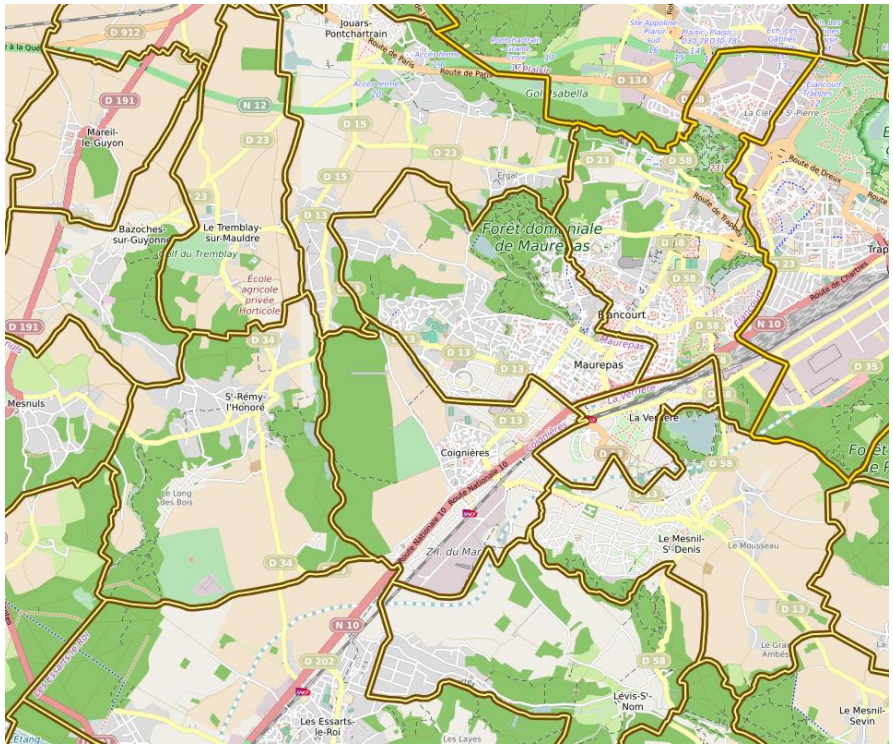
Indiquer dans toutes les zones les dérogations pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ..... 52
Préciser la définition d'emprise au sol ..... 53
Faire figurer le cimetière sur le plan de zonage ..... 54
Dans les têtes de chapitres, rappeler que les termes sont définis en annexes du présent règlement ..... 55
Ajuster la règle de stationnement ..... 56

# A - Introduction

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2013 et modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2014 puis en date du 23 décembre 2015.

Cette troisième modification du PLU a pour objet d'ajuster à la marge plusieurs points du dispositif réglementaire. La procédure de modification ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ».

Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés pour permettre d'assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages, ajouter des prescriptions architecturales des constructions (article 11) des zones UV1 et UR2, assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager, et assurer quelques modifications réglementaires annexes. La procédure ne permet aucune consommation d'espace naturel ou agricole.




*Saint-Rémy-l'Honoré, est situé à l'ouest de Coignières, à 3,5 km de la RN10 et 3,6 km de la gare des Essarts-le-Roi, ainsi qu'à 8 km de la RN 12 et 8 km de la gare de Montfort l'Amaury*

# B - L'objet de la modification du PLU

Le village souhaite disposer d'un dispositif règlementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, du patrimoine, etc. La modification du PLU traduit cette volonté de développer un urbanisme maitrisé et équilibré.

La modification du PLU porte sur l'ajustement de plusieurs points mineurs :

1. **Préciser les prescriptions et recommandations architecturales des constructions**
   - Ajuster les prescriptions architecturales - conserver les murs en pierre apparente en cas d'extension / de réhabilitation
   - Ajouter la façade Est de l'actuelle Mairie comme linéaire commercial à développer (L151-16 Code de l'urbanisme)
   - Préciser la règle de la longueur maximale des façades des constructions dans les zones UR dans des cas spécifiques.

2. **Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager**
   - Intégrer l'article R151-21 (instruction lot à lot) en toutes zones urbaines
   - Préciser la définition de la cour commune et interdire qu'elles soient clôturées
   - Redéfinir les accès et dessertes et ajuster leur règle pour obliger leur mutualisation dès la création de 2 nouvelles unités foncières
   - Ajuster les règles de retrait (article 7 et 8) pour réduire l'impact paysager et environnemental des constructions dans la zone UR. Permettre l'implantation sur une seule limite séparative dans la zone UV3.
   - Ajuster la règle d'implantation des constructions : rendre possible l'alignement ou le retrait en secteur UV
   - Dans la zone UR, permettre une extension mesurée (en une seule fois) pour les constructions existantes limitées en matière d'emprise au sol
   - Simplifier l'application de l'emprise au sol concernant les piscines creusées et les constructions annexes

3. **Assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages**
   - Soumettre l'abattage d'arbres à une déclaration préalable
   - Ajouter au règlement les prescriptions concernant les espaces paysagers stricts repérés dans les zones A et N
   - Ajouter des prescriptions réglementaires pour protéger les mares repérées au plan de zonage
   - Assurer une meilleure protection des lisières forestières en ajoutant au règlement des critères de protection (risque, ruissellement, pente…)
   - Protéger les jardins en intégrant la notion de pleine terre dans la zone UV (articles 13) et ajouter la définition de la notion de pleine terre.

4. **Autres ajustements réglementaires ponctuels**
   - Indiquer dans toutes les zones les dérogations pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (ne sont pas assujettis à ces règles)
   - Préciser la définition d'emprise au sol
   - Faire figurer le cimetière sur le plan de zonage
   - Rappeler dans les têtes de chapitres du règlement que les termes sont définis en annexes
   - Ajuster la règle d'obligation en matière de stationnement le long des axes routiers les plus circulés

# C – Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification** en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit).
Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. À ce titre, la modification n°3 du PLU s'inscrit en conformité avec les objectifs du Code de l'urbanisme : objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et comptabilité avec le SDRIF et le plan de parc du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

L'actuel PLU, à travers son PADD, inscrit des orientations fortes en termes de préservation de l'identité Saint-rémoise, de ses paysages, et de ce qui fait son charme, à savoir la dynamique de son cœur de village, ses quartiers à dominante pavillonnaire. Pour autant, le territoire est très attractif et, après quelques années d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter des ajustements, des compléments, des précisions, au dispositif règlementaire pour s'assurer de la mise en œuvre des orientations du PADD.

En effet, il y a un enjeu fort sur ces quartiers d'habitat individuel paysagers qui participent de l'identité du territoire, de la qualité du cadre de vie, mais qui ont aussi une valeur environnementale importante (présence de nature en ville, composante de la trame verte, les mares, les zones humides, et présence de risques naturels etc.).

Il est donc primordial d'encadrer finement les évolutions possibles au sein de ces quartiers.

**Les ajustements du dispositif règlementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti mais aussi à prendre en compte de manière plus précise les risques naturels.**

# D – Présentation et justification des modifications

1. **Ajouter des prescriptions architecturales des constructions (article 11) des zones UV1 et UR2**
2. **Eviter le morcellement foncier excessif et assurer une bonne intégration des constructions nouvelles**
3. **Assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages**
4. **Autres ajustements ponctuels**

*Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification :*
*~~Rouge barré~~ : éléments supprimés*
*Bleu : éléments ajoutés*

### *1- Préciser les prescriptions et recommandations architecturales des constructions*

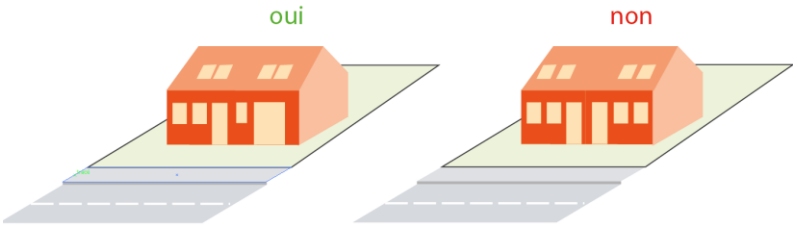
- Ajuster les prescriptions architecturales en cas d'extension / de réhabilitation - ajuster les recommandations
- Ajouter la façade Est de l'actuelle Mairie comme linéaire commercial à développer (L151-16 Code de l'urbanisme)
- Préciser la règle de la longueur maximale des façades des constructions dans les zones UR dans des cas spécifiques.

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**ARTICLE 11 UV** | **PLU approuvé**<br><br>**ARTICLE 11 UV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […]**<br><br>Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.<br><br>**I - Dispositions applicables à tous types de construction**<br>[…]<br>Les toitures<br>En secteur UV 1, les toitures doivent être à pentes traditionnelles. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, type et nombre d'ouvertures…Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et intégrés dans le volume de la construction.<br>Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. | **Modification proposée**<br><br>**ARTICLE 11 UV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […]**<br><br>Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.<br><br>**I - Dispositions applicables à tous types de construction**<br>[…]<br>Les toitures<br>En secteur UV 1, les toitures doivent être à pentes traditionnelles. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, type et nombre d'ouvertures…Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et intégrés dans le volume de la construction.<br>Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture.<br>Dans toute la zone UV, les tuiles de couleur sombre (noires, grises foncé) sont interdites, mise à part dans le cadre de rénovation ou d'extension de constructions couvertes par ce type de matériaux à la date d'approbation du présent règlement, pour assurer une harmonie dans le respecter de l'existant.<br><br>**II – Dispositions applicables en plus, en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions**<br><br>**Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures** |

| | | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**ARTICLE 11 UV** | **II – Dispositions applicables en plus, en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions**<br><br>**Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures**<br><br>L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.<br>La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).<br>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.<br>Dispositions applicables aux extensions<br>Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.<br>Les surélévations des constructions sont autorisées :<br>- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement<br>- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction | L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.<br>Limiter le nombre de nouveaux percements. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façade*s (reprises de proportions, du rythme régulier ou irrégulier des percements, et des éléments de modénature).<br>Les panneaux solaires doivent être privilégiés sur les pans non visibles depuis l'espace public ou sur les extensions neuves (annexes, garage, auvents), ou bien intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction : rechercher un alignement avec les ouvertures de façade ou bien un bandeau en partie basse de toiture (éviter une installation au centre de la toiture)~~, que ce soit en *façade* ou sur toiture~~.<br><br>**Dispositions applicables aux *extension*s**<br>Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.<br>Les surélévations des constructions sont autorisées :<br>- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement, en modérant au maximum les surélévations.<br>- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction<br><br>**En zone UV 1**<br><br>Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer et à mettre en valeur la construction repérée et identifiée :<br>L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.<br><br>Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.<br><br>Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.<br><br>Elle doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et la création de nouveaux percements des éléments de modénature).<br><br>Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.<br>La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.<br><br>Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine.<br><br>**III – Dispositions diverses** |

| | | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**ARTICLE 11 UV** | **III – Dispositions diverses**<br>a) Les clôtures sur rue<br><br>La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.<br>Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :<br>- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.<br>- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes<br>- Un grillage ou d'une grille, pouvant éventuellement être accompagnée d'un soubassement en maçonnerie le long des sentes et voies piétonnes.<br><br>Interventions sur les clôtures existantes :<br><br>- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables<br><br>- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.<br><br>b) Les clôtures en limite séparative<br><br>Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.<br>L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.<br><br>c) Les capteurs ou panneaux solaires<br><br>Les capteurs ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils devront être positionnés avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)<br><br>d) Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)<br><br>Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. | a) Les clôtures sur rue<br><br>La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.<br>Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :<br>- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.<br>- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes<br>- Un grillage ou d'une grille, pouvant éventuellement être accompagnée d'un soubassement en maçonnerie le long des sentes et voies piétonnes.<br><br>Interventions sur les clôtures existantes :<br><br>- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables<br><br>- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.<br><br>b) Les clôtures en limite séparative<br><br>Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.<br>L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.<br>c) Les capteurs ou panneaux solaires<br><br>Les capteurs ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils devront être positionnés avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)<br><br>d) Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)<br><br>Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. |
| **JUSTIFICATION** | Ces ajouts de dispositions règlementaires ont pour fonction d'encadrer l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments dans leur milieu environnant. Les rédactions ont été travaillées en lien avec les services du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui ont fait part de leurs attentes spécifiques en matière de qualité paysagère et architecturale. Par ailleurs, l'objectif est aussi, à l'échelle communale, de conserver les murs en pierre apparente en cas d'extension / de réhabilitation. | |

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**ARTICLE 11 UR** | **PLU approuvé**<br><br>**ARTICLE 11 UR - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**<br><br>Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.<br><br>**I - Dispositions applicables à tous types de construction**<br>L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain, leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.<br><br>- Les toitures<br><br>Les toitures seront à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Dans le cas du choix d'une architecture bio climatique, les toitures terrasses sont autorisées mais elles devront être végétalisées. Toutefois en UR 2 ou les toitures doivent être à pentes.<br>Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures…Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.<br>Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture.<br><br>Toitures des annexes : La tôle ondulée et les matériaux d'origine plastique sont interdits.<br><br>- Les façades<br><br>Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.<br>En UR 2 : les constructions devront reprendre les formes, les volumes et la typologie des | **Modification proposée**<br><br>**ARTICLE 11 UR - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**<br><br>Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.<br><br>**I - Dispositions applicables à tous types de construction**<br>L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain, leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.<br><br>- Les toitures<br><br>Les toitures seront à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Dans le cas du choix d'une architecture bio climatique, les toitures terrasses sont autorisées mais elles devront être végétalisées. Toutefois en UR 2 ou les toitures doivent être à pentes.<br>Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures…Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.<br>Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture.<br>Toitures des annexes : La tôle ondulée et les matériaux d'origine plastique sont interdits.<br>Les tuiles noires de couleur sombre (noires, grises foncé) sont interdites, mise à part dans le cadre de rénovation ou d'extension pour respecter l'existant.<br><br>- Les façades<br><br>Les façades des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'une recherche architecturale dans leur composition. En aucun cas une façade ne pourra reproduire une |

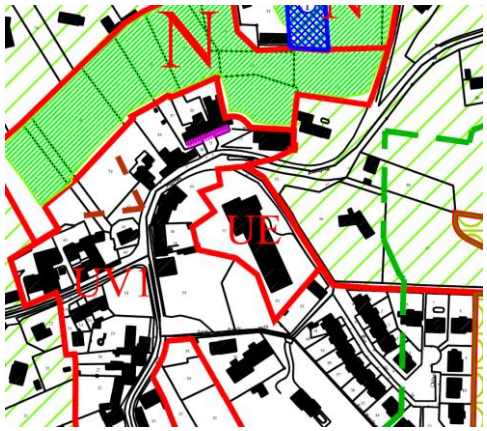
| | | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**ARTICLE 11 UR** | constructions traditionnelles des hameaux : implantation sur une ou deux mitoyennetés avec un léger décrochement, ouvertures plus hautes que larges, utilisation des couleurs et matériaux traditionnels…<br><br>**II – Dispositions applicables en plus, en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions**<br>- Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures<br><br>L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.<br>La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).<br>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.<br>- Dispositions applicables aux extensions<br><br>Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.<br>Les surélévations des constructions sont autorisées :<br>- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement<br>- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction | répétition de la même composition des ouvertures, intégrant notamment plusieurs portes d'entrée) afin d'éviter la monotonie des paysages urbains.<br><br>  <br><br>*(Schéma ajouté pour illustrer la règle)*<br><br>Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.<br>En UR 2 : les constructions devront reprendre les formes, les volumes et la typologie des constructions traditionnelles des hameaux : implantation sur une ou deux mitoyennetés avec un léger décrochement, ouvertures plus hautes que larges, utilisation des couleurs et matériaux traditionnels…<br><br>**II – Dispositions applicables en plus, en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions**<br>- Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures<br><br>L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.<br>Limiter le nombre de nouveaux percements. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façade*s (reprises de proportions, du rythme régulier ou irrégulier des percements, et des éléments de modénature).<br>Les panneaux solaires doivent être privilégiés sur les pans non visibles depuis l'espace public ou sur les extensions neuves (annexes, garage, auvents), ou bien intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction : rechercher un alignement avec les ouvertures de façade ou bien un bandeau en partie basse de toiture (éviter une installation au centre de la toiture)~~, que ce soit en *façade* ou sur toiture~~.<br><br>Dispositions applicables aux extensions<br>Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.<br>Les surélévations des constructions sont autorisées :<br>- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement, en modérant au maximum les surélévations.<br>- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction |

| | | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**ARTICLE 11 UR** | **III – Dispositions diverses**<br>a) Les clôtures sur rue<br><br>Les clôtures sur rue seront implantées en respectant un recul d'1.00m par rapport à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.<br>Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :<br><br>Sur l'ensemble de la zone :<br>- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.<br>- Un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie.<br>- De plus le long des voies suivantes : RD 34, rue des Pâtis et rue Saint Nicolas, sont autorisées les clôtures pleines destinées à jouer le rôle de protection phonique, à condition qu'elles soient doublées, côté rue, d'une haie ou d'un accompagnement végétal à feuilles persistantes.<br><br>Le portail devra être situé à 5 m en retrait de l'alignement (limite entre espace privé et espace public).<br>Les matériaux d'occultation des clôtures plastiques ou composites sont interdits ; Les éléments d'occultation seront exclusivement composés de haies végétales.<br>De plus en UR 2 : Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes | **En zone UR 2**<br>Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer et à mettre en valeur la construction repérée et identifiée :<br>L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.<br><br>Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.<br><br>Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.<br><br>Elle doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et la création de nouveaux percements des éléments de modénature).<br><br>Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.<br>La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.<br><br>Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine.<br><br>**III – Dispositions diverses**<br><br>a) Les clôtures sur rue<br>Les clôtures sur rue seront implantées en respectant un recul d'1.00m par rapport à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.<br>Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :<br><br>Sur l'ensemble de la zone :<br>- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.<br>- Un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie.<br>- De plus le long des voies suivantes : RD 34, rue des Pâtis, rue de la Lombarderie, et rue Saint Nicolas, sont autorisées les clôtures pleines destinées à jouer le rôle de protection phonique, à condition qu'elles soient doublées, côté rue, d'une haie ou d'un accompagnement végétal à feuilles persistantes.<br><br>Le portail devra être situé à 5 m en retrait de l'alignement (limite entre espace privé et espace public).<br>Les matériaux d'occultation des clôtures plastiques ou composites sont interdits ; Les éléments d'occultation seront exclusivement composés de haies végétales.<br>De plus en UR 2 : Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes |

| | | |
|---|---|---|
| | Interventions sur les clôtures existantes :<br>- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables<br>- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultation synthétiques sont interdits.<br><br>b) Les clôtures en limite séparative<br>Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 m.<br>L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.<br><br>c) Les capteurs ou panneaux solaires<br>Les capteurs ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils devront être positionnés avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)<br><br>d) Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)<br>Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. | Interventions sur les clôtures existantes :<br>- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables<br>- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultation synthétiques sont interdits.<br><br>b) Les clôtures en limite séparative<br>Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 m.<br>L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.<br><br>c) Les capteurs ou panneaux solaires<br>Les capteurs ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils devront être positionnés avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)<br>d) Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)<br>Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. |
| **JUSTIFICATION** | Ces ajouts de dispositions règlementaires ont pour fonction d'encadrer l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments dans leur milieu environnant. Les rédactions ont été travaillées en lien avec les services du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui ont fait part de leurs attentes spécifiques en matière de qualité paysagère et architecturale. Par ailleurs, l'objectif est aussi, à l'échelle communale, de conserver les murs en pierre apparente en cas d'extension / de réhabilitation. | |

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**ANNEXE 3**<br><br>**Cahier de recommandations pour les maisons individuelles** | **PLU approuvé**<br><br>**3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes**<br><br>**a) Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien**<br><br>Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur : bandeaux, chambranles, balcons gardes corps…<br><br>En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : exemple : fenêtres plus hautes que larges…<br><br>En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.<br><br>**b) Ouvertures dans les combles**<br><br>Les lucarnes anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.<br><br>Les châssis de toit doivent être bien insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.<br>En cas de création de balcon, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois<br><br>**c) Extensions des constructions existantes**<br><br>Les extensions devront conçues et réalisées :<br>- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine<br>- soit en adoptant un parti architectural contemporain<br>En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie | **Modification proposée**<br><br>**3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes**<br><br>**a) Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien**<br>Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront~~, dans la mesure du possible,~~ être conservés et mis en valeur : bandeaux, chambranles, rocaillage, décors de brique, balcons, gardes corps…<br>Limiter le nombre de nouveaux percements. En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme régulier ou irrégulier des percements et des éléments de modénature. La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée et reprise dans le cadre de nouveaux percements (fenêtres plus hautes que larges…).<br>L'enduit, qu'il soit couvrant ou à pierre vue (affleurant le nu du mur), doit être réalisé à la chaux.<br>En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.<br><br>**b) Ouvertures dans les combles**<br>Les lucarnes anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.<br>Les châssis de toit doivent être privilégiés par rapport à la création de nouvelles lucarnes, et bien insérés dans le rampant de la toiture. Leur nombre doit rester limité et leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.<br>En cas de création de balcon qui resteront de taille modeste, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois<br><br>**c) Extensions des constructions existantes**<br>Les extensions devront conçues et réalisées :<br>- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine<br>- soit en adoptant un parti architectural contemporain<br>Modérer au maximum les surélévations. En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect, à la composition et au volume extérieur de la construction doit être assurée. |

| | | |
|---|---|---|
| **Cahier de recommandations Nouveau chapitre** | surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée. | **Ajout d'un chapitre destiné à la protection des fermes**<br>Les fermes répertoriées dans le diagnostic Kargo (2009) devront faire l'objet de prescriptions particulières. Pour toute intervention sur les fermes patrimoniales, le Parc formule les préconisations suivantes.<br><br>**Pour la cour** :<br>- Conserver la cour dans son intégrité : maintenir un espace central libre et unique,<br>- Utiliser des matériaux en cohérence avec les lieux.<br><br>**Pour l'ensemble des bâtiments :**<br>- Conserver les volumes originels,<br>- Préserver la simplicité des bâtiments agricoles,<br>- Maintenir une cohérence dans les matériaux et les couleurs (enduits, menuiseries, …),<br>- Garder une lisibilité des anciennes fonctions de chaque bâtiment.<br><br>**Pour les façades :**<br>- Maintenir la pluralité des façades,<br>- Réutiliser au maximum les ouvertures existantes qui peuvent être vitrées,<br>- Maintenir la diversité des gabarits des ouvertures, caractéristique du bâti rural, correspondant aux anciens usages,<br>- Conserver les rythmes (réguliers ou irréguliers) et s'appuyer sur les alignements existants,<br>- Utiliser un enduit à la chaux respectueux du bâti ancien, couvrant (peu épais) ou à pierre vue (affleurant).<br><br>**Pour les toitures :**<br>- Maintenir la symétrie entre les pans, la planéité des versants,<br>- Utiliser les matériaux traditionnels existants,<br>- Limiter les ouvertures en toiture et privilégier les ouvertures d'engrangement (gerbières, lucarnes) existantes.<br><br>Le Parc a réalisé des fiches conseils sur les fermes patrimoniales intitulées *Construire un projet dans une ferme patrimoniale* : http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/vie-sociale-et-culturelle-preservation-du-patrimoine/les-fermes |
| **JUSTIFICATION** | Les recommandations n'ont pas de valeurs prescriptives mais sont de nature à guider la bonne réalisation d'un projet de rénovation ou réhabilitation d'un bâti. Les rédactions ont été retravaillées en lien avec les services du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui ont fait part de leurs attentes spécifiques en matière de qualité paysagère et architecturale pour l'habitat mais aussi dans les fermes. Il s'agit souvent de détails et de précisions qui n'ont pas de valeur réglementaire. | |

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Zonage Règlement** | **ARTICLE 1 UV1 et UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES […]**<br>  <br>**Extrait de la légende :**<br>COMMERCES<br>Linéaires commerciaux à protéger<br>(art L. 123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme) | **ARTICLE 1 UV1 et UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES […]**<br>**Et plan de zonage**<br> <br>○ Intégrer la façade Est de l'actuelle mairie comme linéaire commercial à créer et protéger L151-16 du Code de l'urbanisme<br>**Extrait de la légende :**<br>**Linéaires commerciaux à créer** et protéger |

| | | |
|---|---|---|
| | | **En secteur UV1** « En rez-de-chaussée des immeubles implantés le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale, est interdite la transformation en logements de locaux à destination d'activités économiques, commerciales ou artisanales existantes ». |
| **JUSTIFICATION** | L'objectif de la présente modification est d'intégrer la façade de l'actuelle mairie comme linéaire commercial à créer et protéger. Cet outil de protection des façades commerciale existait déjà dans le cadre du dispositif réglementaire. Il s'appliquera également aux commerces à créer. En effet, la mairie devant être transférer dans le cadre du projet cœur de village, l'actuelle mairie pourra ainsi devenir un commerce en rez-de-chaussée. | |

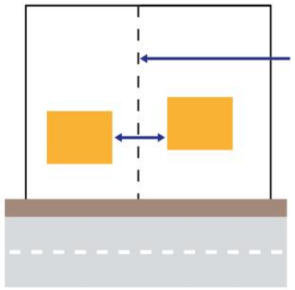
### *2- Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager*

- Intégrer l'article R151-21 (instruction lot à lot) en toutes zones urbaines
- Préciser la définition de la cour commune et interdire qu'elles soient clôturées
- Redéfinir les accès et dessertes et ajuster leur règle pour obliger leur mutualisation dès la création de 2 nouvelles unités foncières
- Ajuster les règles de retrait (article 7 et 8) pour réduire l'impact paysager et environnemental des constructions dans la zone UR
- Ajuster les règles de retrait par rapport aux limites séparatives (article 7) dans la zone UV3
- Autoriser l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait dans la zone UV1
- Dans la zone UR, permettre une extension mesurée (en une seule fois) pour les constructions existantes limitées en matière d'emprise au sol
- Simplifier l'application de la règle d'emprise au sol concernant les piscines creusées et les constructions annexes

## INTEGRER L'ARTICLE R151-21 (INSTRUCTION LOT A LOT) EN TOUTES ZONES URBAINES

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**Zones**<br>**UV**<br>**UR**<br>**UE**<br><br>**Articles 6 à 9** | **PLU approuvé**<br><br>/ | **Modification proposée**<br><br>**Intégration systématique en pied de paragraphe pour les articles 6 à 9 des zones UV, UR et UE :**<br><br>En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. |
| **JUSTIFICATION** | L'instruction des permis lot par lot permet de garantir une intégration paysagère satisfaisante et respectueuse des objectifs du PADD, que l'opération soit réalisée sous la forme d'un lotissement ou sur une unité foncière existante. Cette disposition permet également de garantir l'application des règles d'emprise ou de retrait des constructions, afin de respecter les objectifs en matière environnementale : infiltration des eaux pluviales, espace de pleine terre lot par lot, protection du couvert végétal de manière équilibré, etc. | |

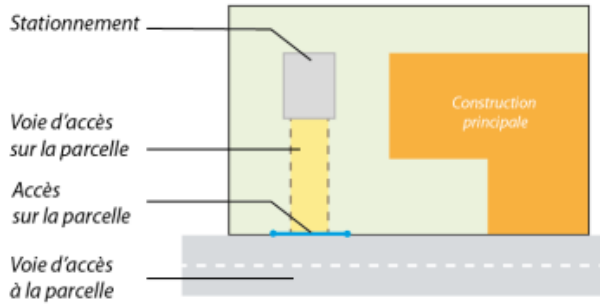
## PRECISER LA DEFINITION DE LA COUR COMMUNE ET INTERDIRE QU'ELLES SOIENT CLOTUREES

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **RÈGLEMENT**<br><br>**Zone UR article 7**<br><br>**Et**<br><br>**ANNEXE 1**<br>**LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRÉSENT REGLEMENT** | **ARTICLE 7 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**<br><br>**[… ]**<br><br>**7.4** Marges en limite de fond de lot :<br>Il est imposé un recul minimum des constructions de 15m par rapport à la limite de fond de lot. | **ARTICLE 7 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**<br><br>**[… ]**<br><br>**7.4** Marges en limite de fond de lot :<br>Il est imposé un recul minimum des constructions de 15m par rapport à la limite de fond de lot.<br><br>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. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. Les constructions projetées sur ce terrain « unique » doivent cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière (article 8).<br><br>**Intégration d'une définition de la « cour commune » dans le lexique d'explication de certains mots en annexe 1 du règlement**<br>***Cour commune :***<br>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.<br>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.<br>  <br>*L'application de la «cour commune» revient à ne plus considérer la limite séparative.*<br><br>*Lors des instructions, la règle applicable devient celle relative à la distance entre deux constructions sur une même unité foncière* |

| JUSTIFICATION | 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 contraignant 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.<br><br>Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude, le PLU va rappeler deux éléments complémentaires :<br>- 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 (article 8).<br>- il est interdit de clôturer les cours communes. |
|---|---|

## REDEFINIR LES ACCES ET DESSERTES ET AJUSTER LEUR REGLE POUR OBLIGER LEUR MUTUALISATION DES LA CREATION DE 2 NOUVELLES UNITES FONCIERES

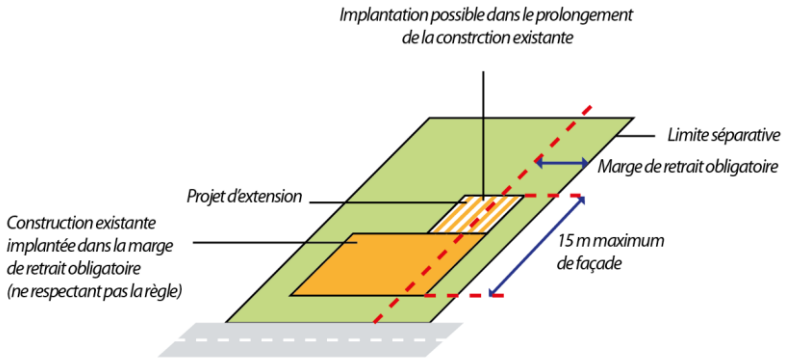
| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**Zones UV et UR**<br><br>**Article 3**<br><br>**Et**<br><br>**Annexe lexique Définition** | **PLU approuvé**<br><br>**ARTICLE 3 UR**<br><br>**1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques**<br>Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans tous les cas, un seul accès est autorisé par voie.<br><br>**2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**<br>La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.<br>Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.<br><br>**3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées**<br>Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.<br>[…] | **Modification proposée**<br><br>**ARTICLE 3 UR**<br><br>**1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques**<br>Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Ainsi, pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2019) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans tous les cas, un seul accès est autorisé par voie.<br><br>**2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**<br>La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.<br>Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.<br><br>**3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées**<br>Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.<br>[…]<br><br>**Intégration d'une définition de l'« accès et voie privée » dans le lexique d'explication de certains mots en annexe 1 du règlement**<br><br>***Accès et voie privée***<br>L'accès sur la parcelle ou l'unité foncière est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.<br>La voie d'accès à la parcelle ou l'unité foncière est une emprise publique ou privée qui |

| | | |
|---|---|---|
| | | permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.<br>La voie d'accès sur la parcelle est la voie qui permet de desservir le stationnement sur une parcelle ou unité foncière privée.<br>  <br> |
| **JUSTIFICATION** | Une tendance a été observée ces dernières années à une multiplication des accès sur les voies publiques. Cela dénature le paysage de la commune et minéralise les sols, posant des problématiques de ruissellement des eaux pluviales. Pour limiter ces phénomènes, en plus de la règle actuelle, il est souhaitable de mutualiser les accès pour toutes les parcelles issues de division. La définition d'accès et voie privée est également ajoutée au dispositif réglementaire pour assurer la bonne application règlementaire. | |

## AJUSTER LES REGLES DE RETRAIT (ARTICLE 7 ET 8) POUR REDUIRE L'IMPACT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UR

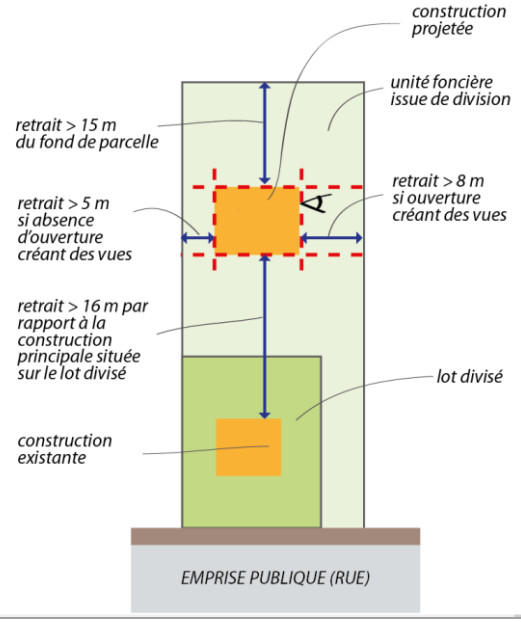
| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br><br>**Zones**<br>**UR**<br><br>**Articles 7 et 8** | **Article 7**<br><br>**7.1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.2 à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative si leur surface est inférieure à 12m². Au-delà de 12m², la marge de retrait est fixée à 2.50 m minimum.<br>Pour les piscines, la marge de retrait est fixée à 5 m.<br><br>**7.2** Dispositions générales - Marges minimum en limite séparatives joignant l'alignement :<br>- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8m.<br>- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait est fixée à 5 m minimum.<br>Toutefois s'il existe sur le terrain une construction principale à usage d'habitation ne respectant pas les règles d'implantation définies au 7.2, l'extension de cette construction peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle. Cette extension sera inférieure au 2/3 de la façade existante et dans tous les cas, la façade (existant + extension) ne dépassera pas 15 m.<br><br>**7.4** Marges en limite de fond de lot :<br>Il est imposé un recul minimum des constructions de 15m par rapport à la limite de fond de lot. | **Article 7**<br><br>**7.1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.2 à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative si leur surface est inférieure à 12m². Au-delà de 12m², la marge de retrait est fixée à 2.50 m minimum.<br>Pour les piscines, la marge de retrait est fixée à 5 m.<br><br>**7.2** Dispositions générales<br>- Marges minimum en limite séparatives joignant l'alignement :<br>- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.<br>- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait est fixée à 5 m minimum.<br>Toutefois :<br>- S'il existe sur le terrain une construction principale à usage d'habitation ne respectant pas les règles d'implantation définies au 7.2, l'extension de cette construction peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle. Cette extension sera inférieure au 2/3 de la façade existante et dans tous les cas, la longueur de la façade (existant + extension) ne dépassera pas 15 m (20 m dans le cadre d'extension n'ouvrant pas de vue directe vers la limite séparative depuis les étages). Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :<br>- mise aux normes handicapés,<br>- extension de moins de 25 m² conformément à l'article 9 du présent règlement |

**Article 8**
Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter *une marge de retrait* égale à 12 m.




**Cas des constructions ne repectant pas la règle du 7.2**

- En cas de division d'une unité foncière, réalisée postérieurement à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2019), la marge minimum de retrait des nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière issue de la division est fixée à 16 m par rapport à la construction principale située sur le lot divisé se situant entre l'emprise public et les constructions nouvelles (cf. schéma).

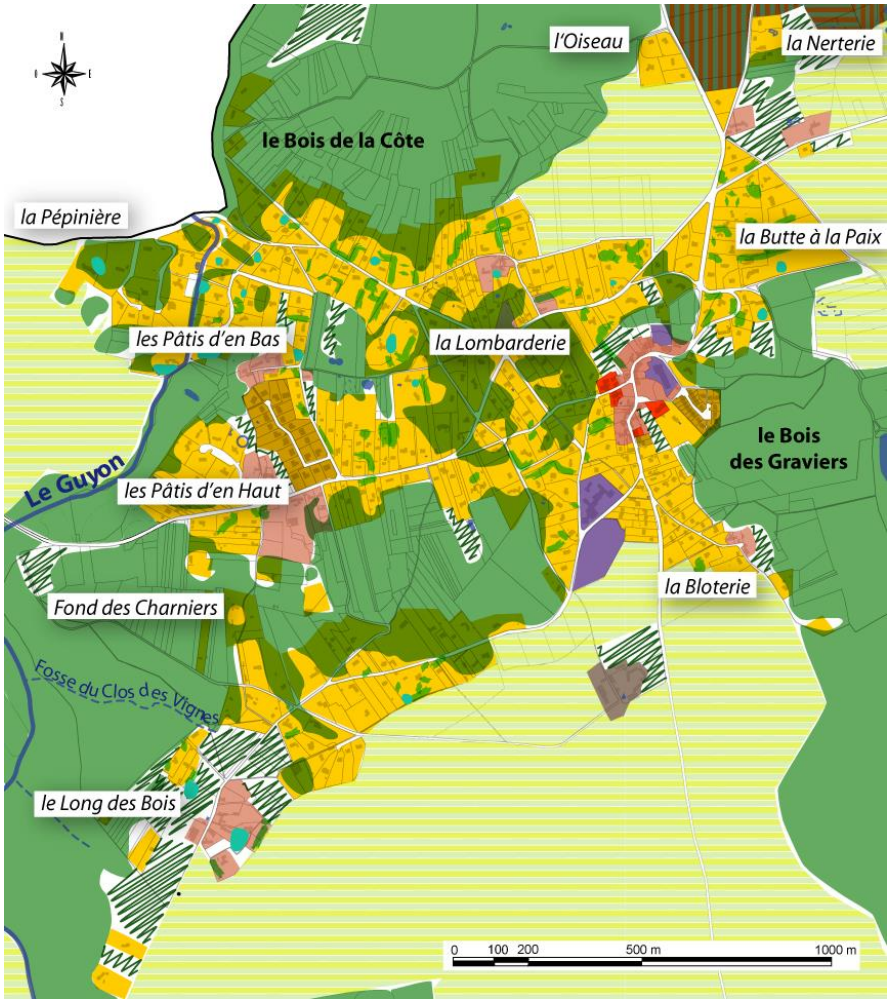


| | | |
|---|---|---|
| | | **7.3** Marges en limite de fond de lot :<br>Il est imposé un recul minimum des constructions de 15 m par rapport à la limite de fond de lot.<br><br>**Article 8**<br>Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter *une marge de retrait* égale à ~~12 m~~ 16 m.<br>[…] |
| **JUSTIFICATION** | Les règles d'implantation des constructions sont ajustées pour tenir compte de l'objectif de protection du caractère particulièrement paysager de la zone UR à Saint-Rémy-l'Honoré ainsi que de sa vulnérabilité en matière de risque d'inondations (cf. analyse de la sensibilité écologique du territoire et des zones à risques annexé ci-après). En effet, la règle de retrait 5 m / 8 m est doublée dans le cadre de l'article 8 (16 m) afin de garantir les mêmes règles de retrait, que la division parcellaire soit effectuée avant ou après une deuxième construction sur la même unité foncière.<br><br>Par ailleurs, l'instauration de la règle de retrait de 16 m entre deux constructions dans le cas de division d'une unité foncière, comme indiqué sur le schéma pour garantir la bonne compréhension de la règle, vise à garantir la protection des jardins dont la sensibilité écologique est avérée. Les jardins ont un rôle écologique à proximité de lisières forestières de la forêt de protection, mais aussi de ZNIEFF et zones humides dans les vallées. Une tendance à une division des lots à proximité des constructions existantes risque de déstabiliser la fonction écologique et paysagère des jardins, d'où l'objectif, en cas de division, d'éviter une densification excessive non souhaitée.<br><br>Enfin, une souplesse est apportée pour tenir compte des mises aux normes handicapées du bâti existant qui ne respecte pas la règle de distance minimale par rapport aux limites séparatives et faire évoluer le bâti de manière ponctuelle.<br><br>La présente modification du PLU ne vise pas à réduire les droits à construire. Les ajustements réglementaires, notamment des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont liées à l'objectif de gagner en qualité de vie et de protection des caractéristiques paysagères et environnementales de certains secteurs. Elles permettent également à travers la combinaison des règles, d'assurer une meilleure prise en compte des risques par la protection du couvert végétal. | |

**Analyse de la morphologie des zones UR et impact des modifications réglementaires :**

**Extrait du rapport du diagnostic du PLU**

La grande majorité des espaces urbanisés de la commune se sont développés à partir des années 1970, principalement sur les coteaux et en fond de vallée. Ils englobent aujourd'hui la plupart des hameaux anciens. Ce tissu d'habitat individuel s'est constitué principalement au coup-par-coup, à l'exception de quelques opérations d'ensemble.




L'occupation du sol (zoom)

- Bâti ancien
- Fermes isolées
- Habitat individuel "diffus"
- Habitat individuel homogène
- Petits collectifs récents
- Equipements
- Activités économiques
- Bois et forêts
- Agriculture
- Maraîchage
- Espaces de prairies, friches ou jardins
- Végétation (arbres, haies...)
- Zones humides (mares)

Il se caractérise par un environnement très végétalisé qui contribue largement à la qualité du cadre de vie résidentiel du territoire. On y retrouve à la fois des arbres d'essence forestière locale et d'autres plantations d'essences exogènes, sous forme d'abres mais aussi d'arbustes et de haies. Ce couvert végétal est particulièrement dense au niveau de la Lombarderie.

*Rue des Pâtis*

D'autres quartiers sont également très boisés et ont une très faible densité bâtie, notamment rue de la Borne et rue du Long des Bois. Dans ces secteurs situés en bordure de la forêt, les maisons et leurs jardins s'imbriquent dans les boisements, ce qui limite la perception des constructions mais fragilise les lisières.

*Rue du Long des Bois*

Les densités bâties sont très faibles, descendant parfois jusqu'à 2 logements à l'hectare sur certains îlots. Cela s'explique par la superficie des propriétés, en secteur boisé, souvent de grande taille (souvent plusieurs milliers de m²).
Les maisons sont toutes implantées en retrait des limites de propriété, avec une distance variable selon les parcelles.

Les constructions, parfois de très grande taille, se caractérisent par la diversité de leurs styles (traditionnel, contemporain) et des matériaux utilisés, par exemple pour les toitures (tuiles, chaume, ardoise…).
L'ensemble de ces quartiers est desservi par les réseaux d'assainissement collectifs, à l'exception de la partie sud du hameau de la Blotterie et de l'extrémité nord-ouest de la rue de la Borne.

| plan cadastral | photographie aérienne |
|---|---|
| | |

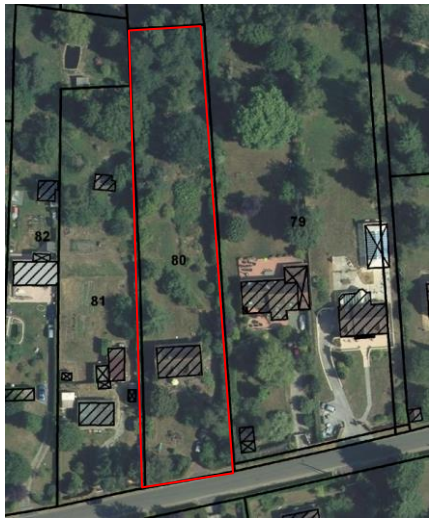
| | |
|---|---|
| **Densité** (nbre de logements par hectare) | moins de 5 lgts/ha |
| **Parcellaire** | formes de parcelle : très variables ; fréquemment en lanière sur les coteaux |
| | taille des parcelles : de 1 000 m² jusqu'à 10 000 m² |
| **Hauteur** | R +C |
| **Implantation** | en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives |
| **Epoque de construction** | des années 1970 jusqu'à aujourd'hui |
| **Caractéristiques architecturales** | grande hétérogénéité des gabarits des constructions, des matériaux utilisés, des styles architecturaux… |

Sur un plan paysager et environnemental, le mode d'urbanisation de ces quartiers récents a permis de conserver un grand nombre d'arbres et de nombreux bosquets et de haies dans les jardins privés. Avec les zones humides, nombreuses dans les secteurs de la Lombarderie, de la Pépinière et des Pâtis d'en Bas, ces grands coeurs d'îlots verts, bien qu'ils aient artificialisés des milieux autrefois naturels, ne sont pas des obstacles aux déplacements de la faune et la flore.

Une analyse de quelques parcelles permet de démontrer que les règles ajustées dans le cadre de la présente modification du PLU n'altèrent pas les capacités de densification dans les quartiers d'habitat individuel. Ont été sélectionnées des parcelles de superficie moyenne pour chacune de ces zones.

Exemple de parcelle moyenne en UR1

Exemple de parcelle (127 x 22 m en UR1)
Distance de 88 m entre la construction existante et le fond de parcelle.
Distance de 4 m par rapport à l'une des limites séparatives, et 7 m par rapport à l'autre limite.
Emprise au sol consommée : environ 4 % de la parcelle




Exemple de parcelle moyenne en UR4

Exemple de parcelle (90 m x 37 m en UR4)
Distance de 58 m entre la construction existante et le fond de parcelle.
Distance de 4 m par rapport à l'une des limites séparatives, et 8 m par rapport à l'autre limite.
Emprise au sol consommée : environ 6,5 % de la parcelle

Au regard des deux exemples en question, il est clair que les emprises au sol consommées dans ces quartiers, respectivement d'environ 4 % en UR1 et 6,5 % en UR4 au regard des exemples de parcelle moyenne de ces zones, sont faibles. Néanmoins, les règles d'emprise au sol maximale, introduites par la modification n°2 du PLU approuvée en 2015, sont respectivement fixées à 7 % en UR1 et 5 % en UR4. Les règles fixées ont des taux particulièrement bas, liés à l'objectif de maîtrise de l'urbanisation. Au regard de cette analyse, il est évident que la règle d'emprise au sol, notamment pour la zone UR4, est un véritable facteur de limitation de la densification des quartiers. Pour la zone UR1, au regard des formes et des superficie variées du parcellaire, l'emprise au sol fixée à 7 % permet une densification modérée, qui permet néanmoins de passer de 4 à 7 % d'emprise.

Quoiqu'il en soit, les ajustements réglementaires des règles d'implantions de la présente modification ne sont pas un frein à la densification étant donné la superficie importante des parcelles. Ils contribuent néanmoins à conserver un couvert végétalisé entre les constructions, ce qui est favorable au paysage urbain, à l'environnement et à la limitation de l'imperméabilisation des sols favorable à la lutte contre les risques d'inondation.

## AJUSTER LES REGLES DE RETRAIT PAR AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE 7) DANS LA ZONE UV

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**Zones UV3**<br><br>**Articles 7** | **PLU approuvé**<br><br>**ARTICLE 7 UV**<br><br>**En secteurs UV 1 et UV 2 :**<br>o Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.<br><br>**En secteur UV 3**<br>o Dans une bande de 15 m mesurée par rapport à l'alignement : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.<br>o Au-delà de la bande des 15 m par rapport à l'alignement : seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.<br><br>**Sur l'ensemble de la zone :**<br>En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 m si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouverture*s créant des *vues*, à 2 m dans le cas contraire. | **Modification proposée**<br><br>**ARTICLE 7 UV**<br><br>**En secteurs UV 1 et UV 2 :**<br>o Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.<br><br>**En secteur UV 3**<br>o Dans une bande de 15 m mesurée par rapport à l'alignement : les constructions peuvent être implantées ~~en~~ sur l'une des limites séparatives ou en retrait.<br>o Au-delà de la bande des 15 m par rapport à l'alignement : seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.<br><br>**Sur l'ensemble de la zone :**<br>En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 m si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouverture*s créant des *vues*, à 2 m dans le cas contraire.<br>Toutefois, dans la zone UV 3, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 8 m si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, à 5 m dans le cas contraire. |
| **JUSTIFICATION** | Une analyse des parcelles et des constructions existantes aujourd'hui dans la zone UV3 montre clairement le retrait quasiment systématique à l'une au moins des limites séparatives (97 % des constructions implantées en retrait de l'une au moins des limites séparatives dans cette zone), et le plus souvent en retrait des deux limites séparatives (80 % des constructions sont implantées en retrait des deux limites séparatives dans cette zone). Seule une construction est implantée de part en part, sur les deux limites séparatives, et force est de constatée que son implantation n'est pas en harmonie avec les constructions environnantes. L'imperméabilisation de ladite parcelle est forte, ce qui ne permet aucun aménagement paysager de l'entrée de ville.<br><br>À travers ce contre-exemple, l'intérêt de l'entrée de ville (zone UV3 doit être la préservation de l'aspect végétal de transition entre une zone dénudée agricole et une zone dense de centre bourg villageois (zones UV1)<br><br>Les deux zones de centralité UV1 et UV2 conservent des possibilités d'implantations des constructions sur les deux limites séparatives. Seule la zone UV3, via la présente modification, intègre la possibilité d'implantation sur une seule limite séparative. Cette modification laisse supposer un potentiel de densification encore important de ce secteur.<br><br>Cette disposition modifiée vise véritablement à éviter une densification excessive dans la zone UV3 en entrée de village. Une densification excessive ne serait en effet pas conforme avec les objectifs du PADD qui visent à protéger les formes urbaines | |

des quartiers. Les formes urbaines de cette zone s'apparentent davantage à un secteur résidentiel de type pavillonnaire (tel que UR) qu'au cœur de village UV1 au bâti traditionnel. Les critères de délimitation de cette zone sont particuliers. D'autant plus que le secteur est soumis à des enjeux paysagers (espace visuellement ouvert sur le plateau agricole dénudé, et entrée de village) et environnementaux (lisière forestière).

L'obligation de conserver un retrait sur une partie de l'unité foncière favorisera un meilleur équilibre entre le bâti et le non bâti, préservera les vues sur les fonds de jardin, et les perméabilités écologiques. Il assurera également une meilleure cohérence avec les constructions existantes. Par ailleurs d'un point de vue de la fonctionnalité des terrains, cela sera bénéfique de pouvoir contourner les constructions sur un côté pour accéder au jardin. Ce quartier évoluera ainsi en cohérence avec les secteurs riverains de la commune.

Concernant la distance de retrait imposée modifiée, elle est liée à une certaine cohérence avec la zone UR en matière de distance pour les constructions ouvrant des vues vers les terrains riverains, et ainsi permettent de gagner en qualité de vie dans le village.

*Extrait du plan de zonage : zone UV3 en entrée de village*

## DANS LA ZONE UR, PERMETTRE UNE EXTENSION MESUREE (EN UNE SEULE FOIS) POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES LIMITEES EN MATIERE D'EMPRISE AU SOL

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br><br>**Zone UR**<br><br>**Articles 9**<br><br>**Lexique définitions** | **ARTICLE 9 UR - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**<br><br>En UR 1 : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 7 % de la surface de la parcelle.<br>En UR 2 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 25 % de la surface de la parcelle.<br>En UR 3 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 15 % de la surface de la parcelle.<br>En UR 4 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 5 % de la surface de la parcelle.<br><br>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. | **ARTICLE 9 UR - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**<br><br>En UR 1 : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 7 % de la surface de la parcelle.<br>En UR 2 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 25 % de la surface de la parcelle.<br>En UR 3 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 15 % de la surface de la parcelle.<br>En UR 4 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 5 % de la surface de la parcelle.<br><br>Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2019)et régulièrement édifiée, en dépassement ou en limite de dépassement de la règle d'emprise au sol, une extension à concurrence d'un maximum de 25 m² de surface de plancher (y compris les annexes, abris, carport) est autorisée, qu'une seule fois par unité foncière.<br><br>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.<br><br>**Lexique définitions**<br><br>**Carport**<br><br>Le carport est un abri couvert d'une hauteur maximum de 2,50 m, accolé ou non à un bâtiment destiné à l'habitation. Il est ouvert sur les côtés et principalement destiné à abriter une voiture.<br><br> |
| **JUSTIFICATION** | Les règles d'emprise au sol varient de 5 à 25 % en fonction des secteurs de la zone UR au regard de de leur sensibilité écologique et de leur vulnérabilité face aux risques.<br>Sans les remettre en cause, l'objectif de la modification est de permettre des extensions mesurées (en une seule fois) pour les constructions existantes en dépassement ou en limite d'emprise au sol. 25 m² de surface de plancher permettent ainsi aux habitants d'adapter leur habitation pour répondre à des besoins nouveaux : véranda, carport, chambre complémentaire, mise aux normes handicapé en rez-de-chaussée, etc.<br>Ces extensions doivent évidemment répondre à toutes les autres règles du règlement et notamment les règles concernant les implantations, les hauteurs, la protection des zones humides, la prise en compte des risques, etc. | |

## SIMPLIFIER L'APPLICATION DE LA REGLE D'EMPRISE AU SOL CONCERNANT LES PISCINES CREUSEES ET LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br><br>**UV UR UE**<br><br>**Article 9**<br><br>**Annexe au règlement**<br><br>**Définition « piscine »** | **ARTICLE 9 UV/UR/UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**<br><br>[…] | **ARTICLE 9 UV/UR/UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**<br><br>[…]<br><br>Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions annexes de moins de 15 m² dans la limite d'une construction annexe (exonérée) par unité foncière.<br><br>**ANNEXE 1**<br>**Intégration d'une définition de « piscine » dans le lexique d'explication de certains mots en annexe 1 du règlement**<br><br>**Piscine**<br>Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes et ne consomment pas d'emprise au sol. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'espaces perméables.<br>Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture, elle constitue de l'emprise au sol<br>(cf. photo ci-contre).<br><br> |
| **JUSTIFICATION** | L'objectif de cette modification est de faciliter la règle d'application de l'emprise au sol uniquement pour les constructions principales. En effet, il est dommage que l'évolution normale d'une maison et son jardin ne doit pas être contrainte par la règle d'emprise au sol. Il est important de supprimer les annexes et les piscines (non couvertes) de cette règle afin que la construction principale puisse évoluer au regard de la règle d'emprise au sol, en fonction des besoins habituels des habitants.<br><br>La définition de la piscine 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 de pleine terre, ainsi que la distinction entre un bassin couvert et découvert, la couverture étant évidemment à prendre en compte en matière d'emprise au sol. | |

### *3- Assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages*

- Soumettre l'abattage d'arbres à une déclaration préalable
- Ajouter au règlement les prescriptions concernant les espaces paysagers stricts repérés dans les zones A et N
- Ajouter des prescriptions réglementaires pour protéger les mares repérées au plan de zonage
- Assurer une meilleure protection des lisières forestières en ajoutant au règlement des critères de protection (risque, ruissellement, pente…)
- Protéger les jardins en intégrant la notion de pleine terre dans la zone UV (articles 13) et ajouter la définition de la notion de pleine terre.
- Ajuster la règle d'implantation des constructions : rendre possible l'alignement ou le retrait en secteur UV6

## SOUMETTRE L'ABATTAGE D'ARBRE A UNE DECLARATION PREALABLE :

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br><br>**Dispositions générales** | **Dispositions générales**<br><br>**Dispositions applicables en toutes zones […]**<br><br>**Rappels de quelques dispositions du Code de l'urbanisme ou de règles issues de la jurisprudence […]**<br><br>**Espaces boisés classés**<br>Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.<br><br>**Emplacements réservés**<br>En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.<br><br>**Adaptations mineures**<br>Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1 du Code de l'urbanisme).<br><br>**Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**<br>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. | **Dispositions générales**<br><br>**Dispositions applicables en toutes zones […]**<br><br>**Rappels de quelques dispositions du Code de l'urbanisme ou de règles issues de la jurisprudence […]**<br><br>**Espaces boisés classés**<br>Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.<br><br>**Abattage d'arbre**<br>L'abattage d'arbre est soumis à une déclaration préalable en Mairie conformément à l'article R421-23. *Cela s'applique dans les espaces publics et privés, y compris dans les espaces paysagers stricts ou évolutifs.*<br><br>*« Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.*<br><br>**Emplacements réservés**<br>En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.<br><br>**Adaptations mineures**<br>Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1 du Code de l'urbanisme).<br><br>**Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**<br>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. |

| | PLU approuvé | Modification proposée |
|---|---|---|
| **Règlement<br>Rappel en zone UR<br>Article 13** | **ARTICLE 13 UR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**<br>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.<br>Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.<br>Cette proportion est fixée à :<br>- 30% de la surface de la parcelle en UR 2<br>- 60% de la surface de la parcelle en UR 1, UR 3, UR 4.<br><br>Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain<br>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.<br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.<br>Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable évolutifs :<br>- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.<br>- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.<br>Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable stricts :<br>- Toute construction est interdite à l'exception des constructions annexes (sauf les piscines) Les voies d'accès perméables nécessaire à la desserte de la construction sont autorisées.<br>Les mares repérées au document graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2ème du code de l'urbanisme devront être préservées | **ARTICLE 13 UR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS […]**<br><br>**En zone UR**<br>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.<br>Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.<br>Cette proportion est fixée à :<br>- 30 % de la surface de la parcelle en UR 2<br>- 60 % de la surface de la parcelle en UR 1, UR 3, UR 4.<br><br>Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain<br>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.<br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.<br>Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable évolutifs :<br>- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.<br>- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.<br>Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable stricts :<br>- Toute construction est interdite à l'exception des constructions annexes (sauf les piscines) Les voies d'accès perméables nécessaire à la desserte de la construction sont autorisées.<br>Les mares repérées au document graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2ème du code de l'urbanisme devront être préservées<br><br>**Abattage d'arbre (rappel)**<br>L'abattage d'arbre est soumis à une déclaration préalable en Mairie (Zone UR - Article 2) conformément à l'article R421-23. *Cela s'applique dans les espaces publics et privés, y compris dans les espaces paysagers stricts ou évolutifs.*<br><br>*« Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.* |

| | |
|---|---|
| **JUSTIFICATION** | La règlementation concernant l'abattage d'arbre, vise à protéger les arbres dans les documents d'urbanisme. Il s'agit de dispositifs législatifs mis à disposition des communes. Cet ajout règlementaire permettra de mener une réflexion de fond sur la qualité de vie urbaine, la protection paysagère et environnementale, et sur la gestion harmonieuse des arbres sur le territoire de Saint-Rémy-l'Honoré.<br>Des lisières forestières à protéger sont par ailleurs identifiées sur le territoire.<br>Sur la commune de Saint-Rémy-l'Honoré, le classement en forêt de protection concerne plusieurs types de statuts et cumule 210 ha dont :<br>- 58 hectares de forêt domaniale,<br>- 60 ha de de forêt communale,<br>- 151 ha de forêt privée |

**AJOUTER LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ESPACES PAYSAGERS STRICTS DANS LES ZONES A ET N :**

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br><br>**Article 13**<br>**Zone A et N** | **PLU approuvé**<br>**ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**<br><br>**Rappel** :<br>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.<br><br>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.<br><br>Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.<br><br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.<br><br>**ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**<br>Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.<br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU. | **Modification proposée**<br>**ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**<br><br>**Rappel** :<br>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.<br><br>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.<br><br>Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.<br><br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.<br><br>*Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable stricts au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme : toute construction est interdite. Les clôtures doivent être perméables à la petite faune. L'aspect paysager et végétalisé garantie. Les voies d'accès perméables nécessaire à la desserte d'une construction sont autorisées.*<br>*Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.*<br><br>**ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**<br>Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.<br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.<br><br>*Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable stricts au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme : toute construction est interdite. Les clôtures doivent être perméables à la petite faune. L'aspect paysager et végétalisé garantie. Les voies d'accès perméables nécessaire à la desserte d'une construction sont autorisées.*<br>*Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.* |

| | |
|---|---|
| **JUSTIFICATION** | Ces dispositions visent à préserver et protéger les espaces paysagers du territoire dans une logique de préservation et de diminution de la consommation d'espaces naturels.<br>Cet ajout vise à ajuster une erreur matérielle. En effet, le plan de zonage identifiait des éléments de paysage remarquable stricts au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme alors que le règlement ne définissait pas de règle qui s'y applique. |

**AJOUTER DES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LES ZONES HUMIDES :**

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br><br>**Dispositions générales**<br>**Article 2** | **Article 2 – Zones humides**<br><br>Une partie du territoire communal est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. Extrait cartographie DRIEE annexe 4 du règlement).<br><br>Dans les zones de classe 2, sont interdits :<br><br>- l'imperméabilisation du sol et des rives,<br><br>- les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu)<br><br>- le comblement des rus.<br><br>Les travaux d'entretien doivent être conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.<br><br>Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. | **Dispositions générales**<br>**Article 2 – Zones humides**<br>Une partie du territoire communal est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. Extrait cartographie DRIEE annexe 4 du règlement).<br><br>Dans les zones de classe 2, sont interdits :<br>- l'imperméabilisation du sol et des rives,<br>- les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu)<br>- Le comblement des rus.<br><br>Afin de ne pas porter atteinte aux zones potentiellement humides identifiées sur la carte de pré localisation de la DRIEE, des dispositions particulières sont applicables.<br>Il est interdit :<br>- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, (quelle que soit l'épaisseur sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu)<br>- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,<br>- de combler les rus<br>- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.<br><br>Conformément au SAGE de la Mauldre, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.<br><br>Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement ainsi qu'aux dispositions du SAGE de la Mauldre qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées (Disposition ZH.2 article 3 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).<br><br>Les travaux d'entretien doivent être conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.<br>Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide |

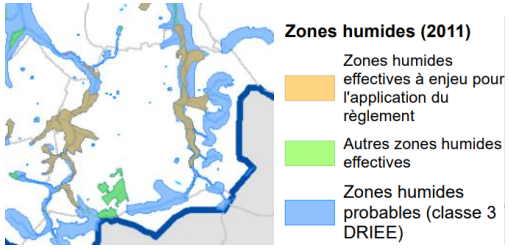
**JUSTIFICATION**

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 corridors écologiques, à savoir, pour le territoire communal, la Mauldre et le Guyon en tant que cours d'eau et les corridors alluviaux. Il identifie également les mouillères à préserver.

Saint-Rémy-l'Honoré est concerné par le plan de **Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.** Proche de Paris, limitrophe de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Haute Vallée de Chevreuse reste une région à dominante rurale parmi les plus belles mais aussi les plus convoitées d'Ile-de-France. C'est pourquoi, les communes, le département des Yvelines et la Région Ile-de-France, ont fait le pari en 1985 de préserver ces lieux façonnés par le temps, tout en développant des activités humaines compatibles avec le respect de l'environnement : le Parc naturel régional est l'émanation de cette volonté.

Par ailleurs le **COBAHMA** (Syndicat de l'eau de la Mauldre) a mené des études complémentaires dans certains secteurs notamment en lien avec la Mauldre et le Guyon (secteurs de la Lombarderie, de la Pépinière et des Pâtis d'en Bas). La modification du PLU permettra de prendre en compte une meilleure protection des zones humides potentielles et avérées.



## ASSURER DES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LES BERGES MARES :

<table>
<tr><th>Pièce impactée</th><th colspan="2">MODIFICATION</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Règlement<br>Dispositions générales<br>Article 2-</td><td>PLU approuvé<br>Article 2 – Zones humides<br><br>Une partie du territoire communal est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. Extrait cartographie DRIEE annexe 4 du règlement).<br><br><u>Dans les zones de classe 2,</u> sont interdits :<br><br>- l’imperméabilisation du sol et des rives,<br><br>- les remblais, quelle que soit l’épaisseur (sauf en cas d’aménagement de mise en valeur du milieu)<br><br>- le comblement des rus.<br><br>PLU approuvé<br>Les travaux d’entretien doivent être conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.<br><br><u>Les terrains classés en classe 3</u> doivent faire l’objet de vérification de leur caractère humide.</td><td>Modification proposée<br>Article 2 – Zones humides<br><br>Une partie du territoire communal est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. Extrait cartographie DRIEE annexe 4 du règlement).<br><br><u>Dans les zones de classe 2,</u> sont interdits :<br><br>- l’imperméabilisation du sol et des rives,<br><br>- les remblais, quelle que soit l’épaisseur (sauf en cas d’aménagement de mise en valeur du milieu)<br><br>- le comblement des rus.<br><br>Modification proposée<br><br>Les travaux d’entretien doivent être conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.<br><br><u>Les terrains classés en classe 3</u> doivent faire l’objet de vérification de leur caractère humide.<br><br>Berges de cours d’eau et mares<br><br>La distance d’implantation minimum des constructions principales est fixée à 8 m des berges.<br><br>Afin de maintenir les berges des mares et cours d’eau en bon état, il est important de respecter trois grands principes : adoucir la pente, végétaliser et stabiliser le pied de berge.</td></tr>
<tr><td>JUSTIFICATION</td><td colspan="2">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.<br>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 corridors écologique, à savoir, pour le territoire communal, la Mauldre et le Guyon en tant que cours d’eau et les corridors alluviaux. Il identifié également les mouillères à préserver.<br><br>Saint-Rémy-l’Honoré est concerné par le plan de Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Proche de Paris, limitrophe de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Haute Vallée de Chevreuse reste une région à dominante rurale parmi les plus belles mais aussi les plus convoitées d’Ile-de-France. C'est pourquoi, les communes, le département des Yvelines et la Région Ile-de-France, ont fait le pari en 1985 de préserver ces lieux façonnés par le temps, tout en développant des activités humaines compatibles avec le respect de l'environnement : le Parc naturel régional est l'émanation de cette volonté.<br><br>Par ailleurs le COBAHMA (Syndicat de l’eau de la Mauldre) a mené des études complémentaires dans certains secteurs notamment en lien avec la Mauldre et le Guyon (secteurs de la Lombarderie, de la Pépinière et des Pâtis d’en Bas). La modification du PLU permettra de prendre en compte une meilleure protection des zones humides potentielles et avérées.</td></tr>
</table>

**ASSURER UNE MEILLEURE PROTECTION DES LISIERES :**

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br>**Dispositions générales**<br>**Dispositions applicables en toutes zones** | **PLU approuvé**<br><br>**Dispositions applicables en toutes zones**<br>**Article 1 - Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, […]**<br><br>- En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.<br><br>- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : les possibilités d'utiliser les droits à construire issus de l'application du présent règlement sont définies au cas par cas, en s'appuyant sur les critères suivants :<br>• La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes<br>• Le relief<br>• L'exposition par rapport au soleil et les vues<br>• L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons<br>• Et en cas d'extension d'une construction existante :<br>• L'orientation de cette construction<br>• La localisation des pièces principales d'habitation dans la construction existante<br><br>Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le pan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. | **Modification proposée**<br><br>**Dispositions applicables en toutes zones**<br>**Article 1 - Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts,**<br><br>« - En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.<br><br>- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : les possibilités d'utiliser les droits à construire issus de l'application du présent règlement sont définies au cas par cas, en s'appuyant sur les critères suivants :<br>• La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes. Un abattage abusif visant à repousser la limite du massif ne pourra évidemment pas être pris en compte.<br>• Le relief, tout particulièrement en cas de pentes prononcées<br>• L'exposition par rapport au soleil et les vues<br>• La présence d'arbres à forte valeur patrimoniale et/ou paysagère<br>• La prise en compte des risques au regard de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, et notamment des risques de ruissellement d'eau pluviales et remontées de nappes<br>• L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons<br><br>Et en cas d'extension d'une construction existante :<br>• L'orientation de cette construction et de son extension<br>• La localisation des pièces principales d'habitation dans la construction existante<br>Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le pan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. » |

| JUSTIFICATION | Saint-Rémy l'Honoré est une commune rurale fortement forestière (cf. rapport de présentation annexe du présent dossier) avec au sud et à l'ouest le massif de la Forêt de Rambouillet, à l'est le bois des Hautes Bruyères et au nord-ouest le bois de la côte ou bois l'Oiseau situé sur les communes de Bazoches sur Guyonne, Le Tremblay sur Mauldre et Saint-Rémy l'Honoré.<br><br>Suite aux inondations par ruissellement et notamment celle de 2016, la protection des berges et mares constitue un enjeu majeur pour le territoire de Saint-Rémy-l'Honoré. En effet, les mesures de protection sont nécessaires afin de permettre une gestion des risques efficiente et relèvent d'une véritable utilité. La préservation et la meilleure protection des lisières joue un rôle préventif afin de lutter contre les inondations.<br><br>L'objet est uniquement de renforcer l'encadrement réglementaire à l'intérieur des SUC notamment en raison des risques de ruissellement des eaux pluviales, afin de protéger les espaces forestiers. |
|---|---|

**PROTEGER LES JARDINS :**

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br><br>**Zone UV**<br>**Article 13**<br><br>**ANNEXE 1**<br>**LEXIQUE** | **ARTICLE 13 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**<br><br>Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 15 % d'espaces plantés paysagés.<br><br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU. | **Article 13 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**<br><br>~~Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 15 % d'espaces plantés paysagés.~~<br><br>Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.<br>*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.*<br><br>*Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.*<br><br>*Cette part est fixée à :*<br>• *20 % en UV1*<br>• *15 % en UV2*<br>• *30 % en UV3*<br><br>*Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.* |
| **Règlement**<br><br>**ANNEXE 1**<br>**LEXIQUE** | **ANNEXE 1**<br>**LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT […]** | **ANNEXE 1**<br>**LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT […]**<br><br>**Aménagement paysager végétal de pleine terre (ou espace de pleine terre) :**<br>Un aménagement paysager végétal de pleine terre (ou espace de pleine terre) est en premier lieu 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 dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.<br>Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre. |

| | |
|---|---|
| **JUSTIFICATION** | Des effets positifs sont attendus de l'application de ces coefficients de pleine terre, avec une consommation d'espace réduite et une imperméabilisation des sols moindre.<br>Dans un territoire caractérisé par la présence de ZNIEFF et de zones humides, la garantie des espaces verts de pleine terre, permet de limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter contre les risques d'inondation, de permettre la création d'espaces verts de jardin et de garantir la préservation des milieux naturels du territoire. |

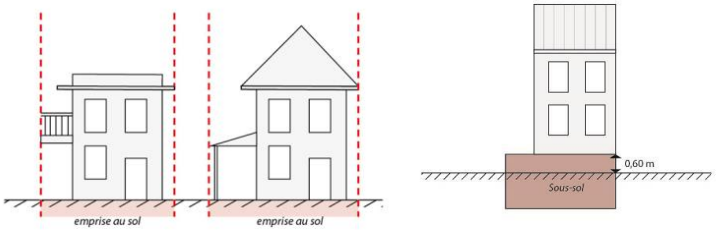
### *4- Autres ajustements ponctuels*

- Indiquer dans toutes les zones les dérogations pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (ne sont pas assujettis à ces règles)
- Préciser la définition d'emprise au sol
- Faire figurer le cimetière sur le plan de zonage
- Rappeler dans les têtes de chapitres du règlement que les termes sont définis en annexes
- Ajuster la règle d'obligation en matière de stationnement le long des axes routiers les plus circulés

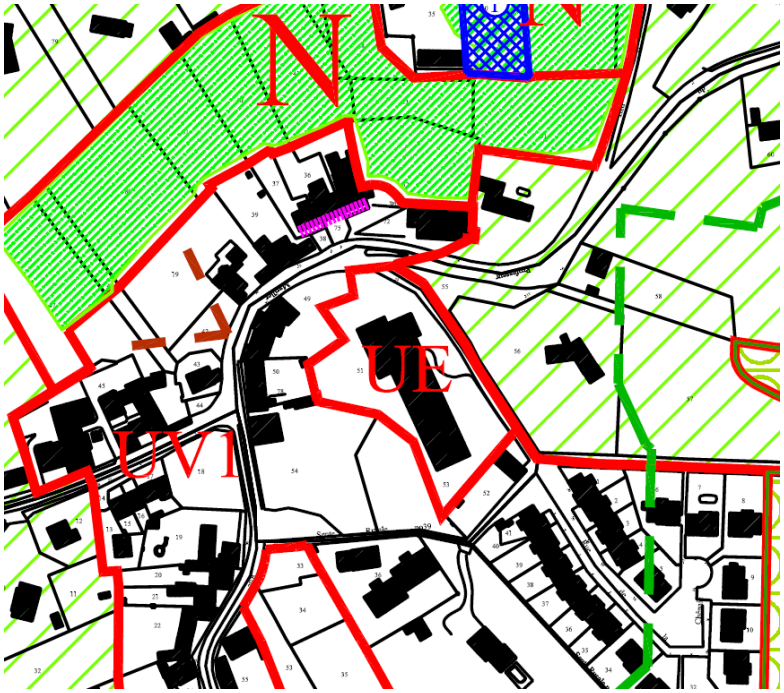
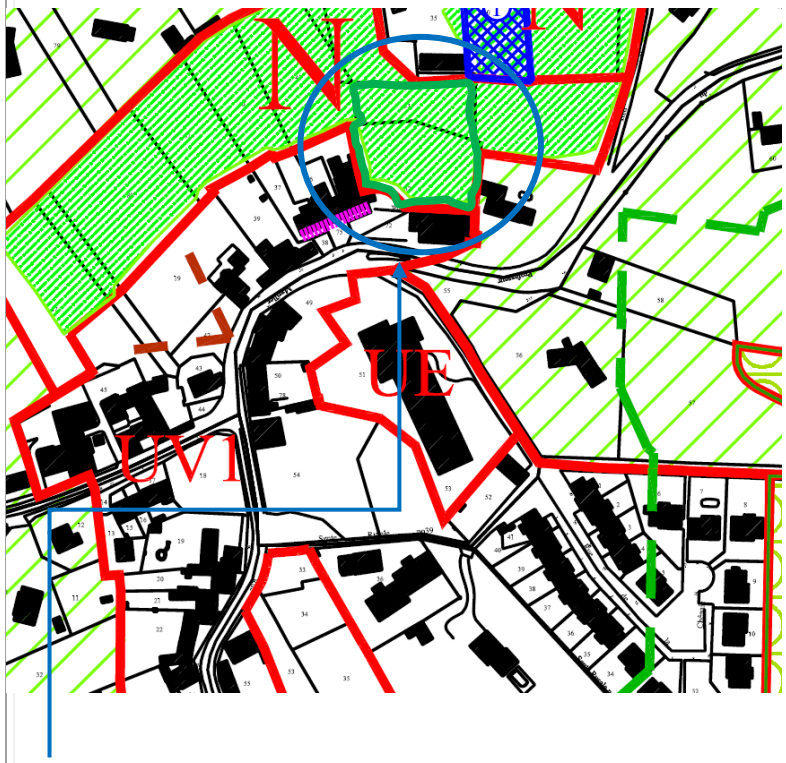
**INDIQUER DANS TOUTES LES ZONES LES DEROGATIONS POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| **Règlement**<br>**Dispositions générales**<br>**Article 6**<br>**Article 7**<br>**Article 8**<br>**Article 9** | **PLU approuvé**<br><br>**Ajout de prescriptions** | **Modification proposée**<br><br>*(dispositions générales)*<br>**Article 6 : règles particulières pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions à usage de service public**<br><br>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Et notamment dans les articles 6, 7, 8, 9, 10. |
| **JUSTIFICATION** | Ces dérogations sont des dispositions qui permettent d'assurer le fonctionnement des services publics et d'assurer l'implantation d'équipements d'intérêt général. | |

## PRECISER LA DEFINITION D'EMPRISE AU SOL

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br><br>**ANNEXE 1 définition** | **ANNEXE 1**<br>**LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT […]**<br><br>**Emprise au sol :**<br>Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les constructions annexes et les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol. | **ANNEXE 1**<br>**LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT […]**<br><br>~~Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les constructions annexes et les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol.~~<br><br>**Emprise au sol :**<br>Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous sols de 0,60 mètres ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.<br><br>  |
| **JUSTIFICATION** | La précision de la définition de l'emprise au sol permet la clarification et la standardisation de la notion utilisée dans le règlement. | |

## FAIRE FIGURER LE CIMETIERE SUR LE PLAN DE ZONAGE

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Zonage** |  |  |
| **JUSTIFICATION** | L'inscription du cimetière sur le plan de zonage permettra une meilleure lisibilité. | |

**DANS LES TETES DE CHAPITRES, RAPPELER QUE LES TERMES SONT DEFINIS EN ANNEXES DU PRESENT REGLEMENT**

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br>**Chapitre 1 à 7** | **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**<br>Village ancien<br><br>Zone divisée en trois secteurs :<br>UV 1 : centre village traditionnel<br>UV 2 : site du projet cœur de village<br>UV 3 : extension du village vers le Sud | CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE<br><br>[…]<br><br>**Intégration en tête de chaque chapitre de la mention suivante :**<br>Le présent règlement défini certains termes employés dans son Annexe 1 « Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ». Les définitions sont opposables puisqu'elles permettent la parfaite mise en œuvre du règlement. |
| **JUSTIFICATION** | La précision de la présence de l'annexe des définitions permet d'informer préalablement à la lecture de l'existence de celui-ci en annexes pour favoriser la lisibilité la clarté et l'usage du document. | |

**AJUSTER LA REGLE DE STATIONNEMENT**

| Pièce impactée | MODIFICATION | |
|---|---|---|
| | **PLU approuvé** | **Modification proposée** |
| **Règlement**<br>**ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION** | **ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION […]**<br><br>**II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**<br>**Règles applicables aux constructions à usage de logement :**<br><br>1 place pour 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, auxquels sont ajoutés 10 % pour les places visiteurs, dans la limite de 3 places obligatoires par logement. | **ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION […]**<br><br>**II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**<br>**Règles applicables aux constructions à usage de logement :**<br><br>1 place pour 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, auxquels sont ajoutés 10 % pour les places visiteurs, dans la limite de 3 places obligatoires par logement.<br><br>Toutefois, pour les constructions situées le long des axes routiers suivants (Rue de la Plaine, rue du Professeur Marillier, rue de la Paix, rue de la Lombarderie, rue des Pâtis, rue du Moulin, rue Saint Nicolas, rue de l'Oiseau), les normes exigées sont les suivantes :<br>3 places dont 2 extérieures par logement, et 0,5 place visiteur par logement, arrondi au nombre entier supérieur |
| **JUSTIFICATION** | Cet ajustement vise à assurer une efficacité du stationnement sur les parcelles privées le long des axes les plus passants pour des raisons de sécurité. En effet, l'usage fréquent du stationnement sur l'abord de la chaussée provoque des difficultés de circulation pour les piétons.<br>Cet ajustement vient se conformer avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France qui précise qu'a Saint-Rémy-l'Honoré :<br>• Le taux de motorisation est de 2.16<br>• Les recommandations de réalisation de places de stationnement sont égales au taux de motorisation multiplié par 1.5<br><br>Ainsi le nombre de places de stationnement que le PDUIF recommande de ne pas dépasser pour les opérations de logement est de 3. | |