

Notice explicative

1ère modification simplifiée du PLU de Tacoignières (Département des Yvelines)

Préalable

Le Plan Local d'Urbanisme communal de Tacoignières en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 8 décembre 2017.

Le conseil municipal de Tacoignières a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en date du 5 juillet 2018 afin d'adapter la traduction réglementaire au regard du PLU en vigueur.

Le 5 juillet 2018, le conseil municipal a adopté les modalités de concertation et de mise à disposition du dossier au public.

La notice explicative ci-après se décompose en quatre parties:

- 1) Le choix de la procédure de modification simplifiée
- 2) Présentation de la commune et de son environnement,
- 3) Objet de la modification simplifiée
- 4) Modification du contenu réglementaire (règlement)

1. Le choix de la procédure de modification simplifiée

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée peut être adoptée pour l'augmentation des règles de densité (implantation des constructions, hauteur, emprise au sol), modification des OAP, réduction ou suppression d'un emplacement réservé, changement de zonage interne

2. Présentation de la commune et de son environnement

Commune rurale des Yvelines, la commune de Tacoignières est située à l'ouest du département, dans l'arrondissement de Mantes-La-Jolie et dans le canton de Bonnières-sur-Seine. Le territoire couvre 317 hectares pour une population de 1 047 habitants en 2012, soit une densité de 337 hab/km².

Tacoignières se trouve à 22 kilomètres au sud-est de Mantes-la-Jolie, 42 kilomètres de Versailles et 61 kilomètres de Paris. La commune est limitrophe avec Prunay-le-Temple et Orvilliers au nord, Orgerus à l'est, Bazainville au sud et Richebourg à l'ouest.

La commune de Tacoignières appartient à la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) composée depuis le 1^{er} janvier 2015 de 36 communes, réparties sur les départements d'Eure-et-Loir (4 communes) et des Yvelines (32 communes).

La commune de Tacoignières est l'une des plus petites communes de la Communauté de Communes en termes de surface (33^{ème}) et représente 1,6% du territoire communautaire. Ces deux facteurs conjugués amènent donc une densité relativement importante.

La démographie

En 2015, la commune de Tacoignières comptabilisait 1070 habitants, contre 956 en 1999, soit une densité de 330 habitants / km².

Cette densité est largement supérieure à la moyenne des communes membres de la Communauté de Communes du Pays Houdanais estimée à 115 habitants / km² mais reste inférieure à la moyenne départementale (619 habitants / km²). Cette caractéristique fait de Tacoignières une commune à la dynamique périurbaine inscrite dans un contexte rural.

Tacoignières au sein de sa communauté de communes se positionne en 10^e position sur le plan démographique et regroupe près de 5% de la population de la Communauté de Communes du Pays Houdanais dont la population est estimée à 29 502 habitants au 1^{er} janvier 2016.

Les logements

En 2012, la commune recense 421 logements.

Entre 1968 et 2012, alors que la population a augmenté de 702 personnes, le parc de logements a pour sa part gagné 257 unités. Plus significatif encore, alors que la population triplait, le parc de logements quadruplait.

3. Objet de la modification simplifiée

1) Généralités

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, il est proposé de modifier la traduction réglementaire de certaines dispositions concernant les hauteurs, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, les toitures et les règles de stationnement.

Mineurs, ces ajustements s'inscrivent pleinement dans la logique de la procédure de modification simplifiée car ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone et ne diminuent en rien les possibilités de construire.

En effet, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2017, certains points réglementaires n'avaient pas été présentés de façon suffisamment pertinente pour répondre à certains critères constructifs. Le projet de la modification simplifiée porte donc sur la mise à jour de ces imperfections rédactionnelles et permet d'adapter les dispositions réglementaires précédemment évoquées en vue de proposer une règle de construction cohérente dans une philosophie analogue à celle du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

2) Ajustements du règlement :

Zone Ua (zone urbaine habitat) :

- Article Ua 3 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : l'écriture de cette disposition réglementaire est revue afin d'être plus explicite ; les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance équivalente à la moitié de la hauteur totale du bâtiment et sans que cette distance ne soit inférieure à 2,50 mètres aux dites limites.
Une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives est à respecter quand la construction comporte des ouvrants.
Par ailleurs, il est ajouté dans cet article une disposition relative au calcul de la distance entre un châssis de toit et une limite séparative de propriété.
implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière: évincée dans la rédaction du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, cette disposition est introduite afin de réguler l'optimisation des sols sur une même unité foncière. En ce sens, *« la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres »*.
- Article Ua 4 – Intégration architecturale et paysagère des projets : des dispositions sur la morphologie des toitures sont introduites. Présentes dans le Plan d'Occupation des Sols, elles « retrouvent » une place dans le Plan Local d'Urbanisme afin de donner une certaine cohérence aux ensembles bâtis. Ces dispositions ne contredisent pas la volonté d'optimiser le foncier et sont au service d'une harmonie morphologique dans cet ensemble urbain largement constitué.
-
- Article Ua 6 – Stationnement : la traduction réglementaire du PLU se voit renforcée dans cet article par l'ajout de renseignements concernant la dimension minimale d'une place de stationnement. Désormais, pour les nouvelles constructions, les places de stationnement doivent avoir dorénavant une dimension minimale de 2,30 mètres sur 5 mètres avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Cette précision quelque peu technique permet d'éviter toute forme de distribution aléatoire et fantaisiste du stationnement sur une parcelle.
Sur ce thème du stationnement, il est également adopté le principe d'une servitude moindre pour les logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare. Ce choix permet d'assouplir la contrainte dans un environnement proche des transports ferroviaires.
- Article Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées : il est ajouté une disposition visant à faciliter l'accès des véhicules sur une parcelle. Un recul de l'accès de 5mètres de l'alignement garantit ainsi une facilité d'entrée dans les propriétés.

Zone 1AU (zone à urbaniser) :

- Article 1AU 3 - volumétrie des constructions : les annexes des constructions autorisées voient leur hauteur maximale augmentée par rapport aux précédentes règles.

Portée à 4,50 mètres au lieu de 3,50 mètres l'ajustement de cette hauteur permettra de donner plus d'amplitude volumétrique aux constructions comme les garages,...

Les dispositions particulières édictées dans le PLU sont purement et simplement supprimées : celles-ci visaient à interdire toute forme de toiture haute. Cette disposition dont le but était de donner un ton urbain plus contemporain dans cette zone AU s'avère en fait beaucoup trop restrictive et ne sert en rien la qualité de l'architecture.

- Article 1AU 3 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : comme pour la zone Ua, l'écriture de cette disposition réglementaire est revue afin d'être plus explicite ; les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance équivalente à la moitié de la hauteur totale du bâtiment et sans que cette distance ne soit inférieure à 2,50 mètres aux dites limites.
Il est également ajouté dans cet article une disposition relative au calcul de la distance entre un châssis de toit et une limite séparative de propriété.
- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : comme pour la zone urbaine constituée, cette disposition est introduite afin de réguler l'optimisation des sols sur une même unité foncière.
- Article 1AU 4 – Intégration architecturale et paysagère des projets : comme pour la zone Ua, des dispositions sur la morphologie des toitures sont introduites. Ces dispositions ne contredisent pas la volonté d'optimiser le foncier mais sont au service d'une harmonie morphologique et d'une démarche environnementale. En ce sens, si la toiture terrasse est autorisée, elle doit être assortie d'une végétalisation obligatoire sur sa surface.
- Article 1AU 6 – Stationnement : la traduction réglementaire du PLU se voit renforcée dans cet article par l'ajout de renseignements concernant la dimension minimale d'une place de stationnement. Désormais, pour les nouvelles constructions, les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 mètres sur 5 mètres avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Cette précision quelque peu technique permet d'éviter toute forme de distribution aléatoire et fantaisiste du stationnement sur une parcelle.
Sur ce thème du stationnement, il est également ajouté le principe d'une servitude moindre pour les logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare. Ce choix permet d'assouplir la contrainte dans un environnement proche des transports ferroviaires.