



Modification n°2 du PLU

2- Rapport de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2014

Modification n°2 du PLU

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 12 Décembre 2024

Introduction

Objet de la modification

Le PLU en vigueur est celui approuvé par délibération du 14 mars 2014, mis à jour par arrêté municipal du 22/05/2014, modifié par délibération du 19 décembre 2014, mis à jour n°2 par arrêté municipal du 29/01/2016 portant périmètre de protection des canalisations de transport de gaz, mis à jour n°3 par arrêté municipal du 16 février 2018, portant intégration du Plan de Prévention des risques naturels d'inondation des cours d'eau de l'orge et de la Sallemouille dans le département de l'Essonne et des Yvelines.

La Ville a approuvé un site patrimonial remarquable par délibération du 28 février 2020 rectifié par délibération du 17 septembre 2020.

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

1. **Mise en conformité de l'ensemble des documents**
2. **Des modifications pour mettre en œuvre des projets (OAP)**
3. **Des modifications règlementaires (règlement)**
4. **Des modifications du plan de zonage**
5. **Mise à jour des annexes**

Le choix de la procédure

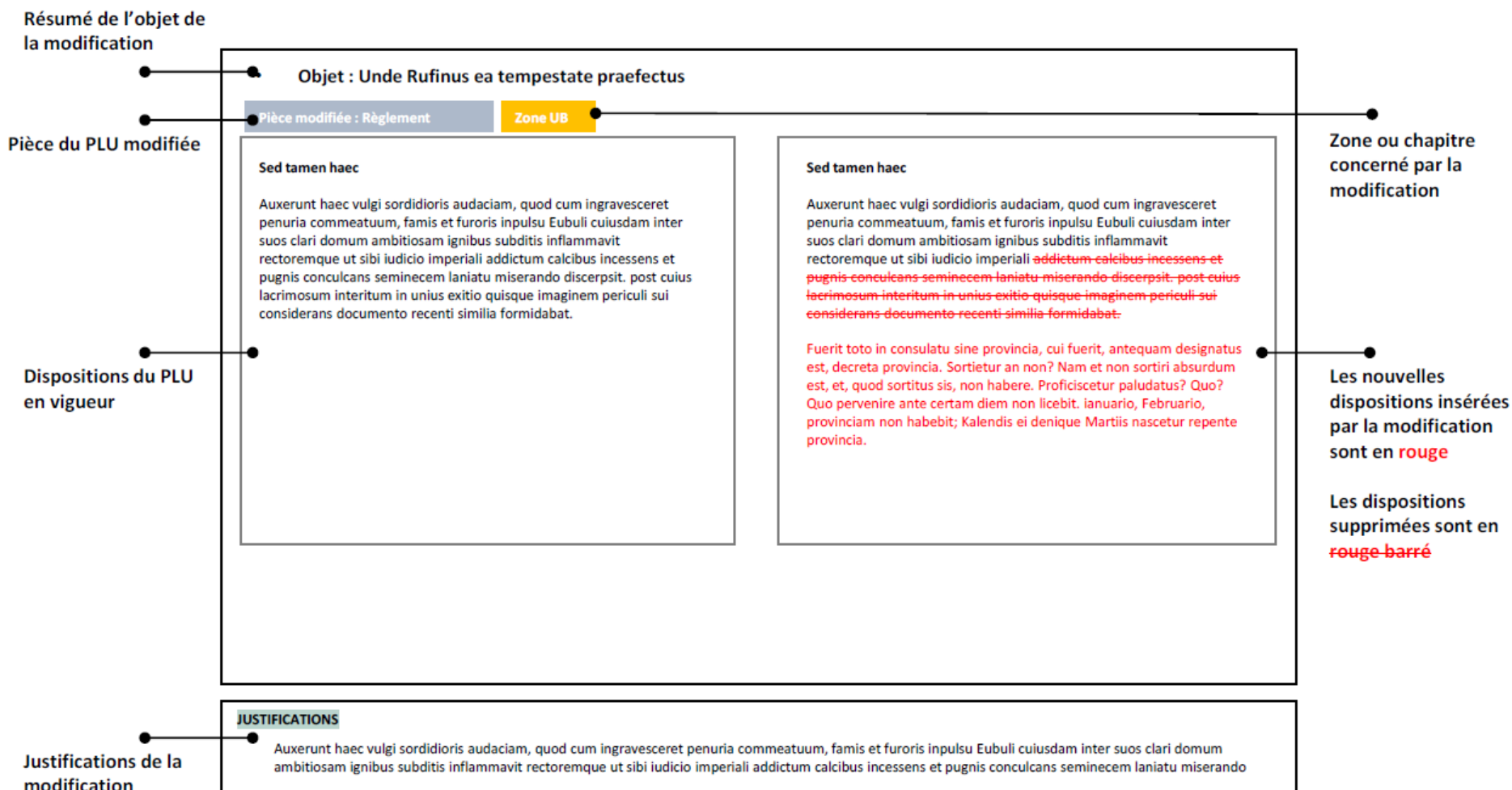
Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

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

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

Introduction

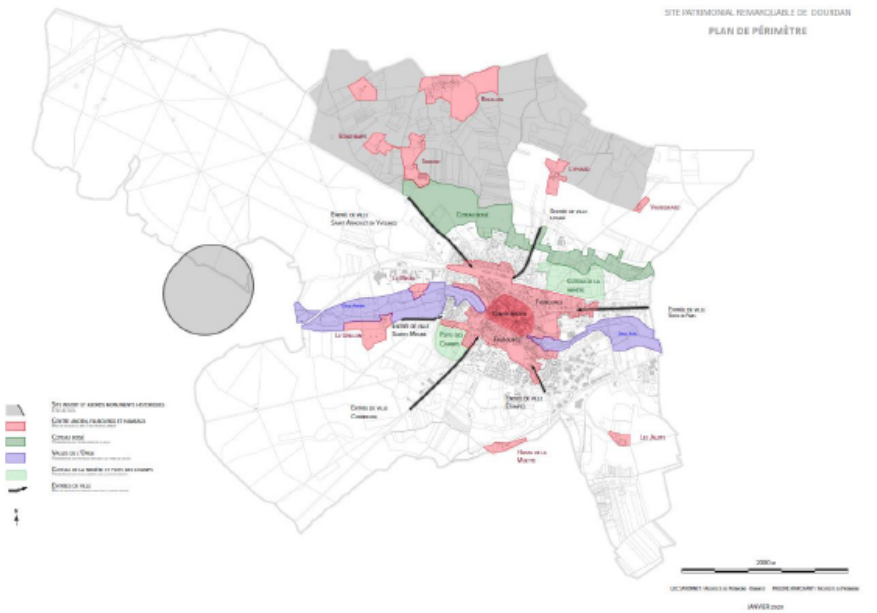
Grille de lecture du document



1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

- Objet : Mise en conformité avec le SPR

Pièce modifiée : Règlement	Dispositions générales
Néant	<p>DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</p> <p>Le site patrimonial remarquable Les constructions situées dans les périmètres SPR doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement du SPR annexé au présent PLU.</p> <p>La protection des paysages sur l'ensemble du territoire Le rapport de présentation du Site Patrimonial Remarquable (SPR), approuvé en termes identiques en 2014 et en 2020, fixe les orientations et préconisations pour la protection des paysages de l'ensemble de la commune, à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre du SPR. La planche de synthèse ci-après résume ces orientations. Les projets d'aménagement, de construction et d'urbanisation respecteront donc les orientations et préconisations de ce rapport pour la protection des paysages de l'ensemble de la commune ainsi que le règlement du SPR pour les espaces situés à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.</p> <p>La continuité des cheminements le long de l'Orge Afin d'améliorer la continuité des cheminements le long de l'Orge, tout projet dont l'assiette foncière s'étend jusqu'à la berge, doit intégrer la création d'un cheminement ouvert au public le long de la rivière.</p> 


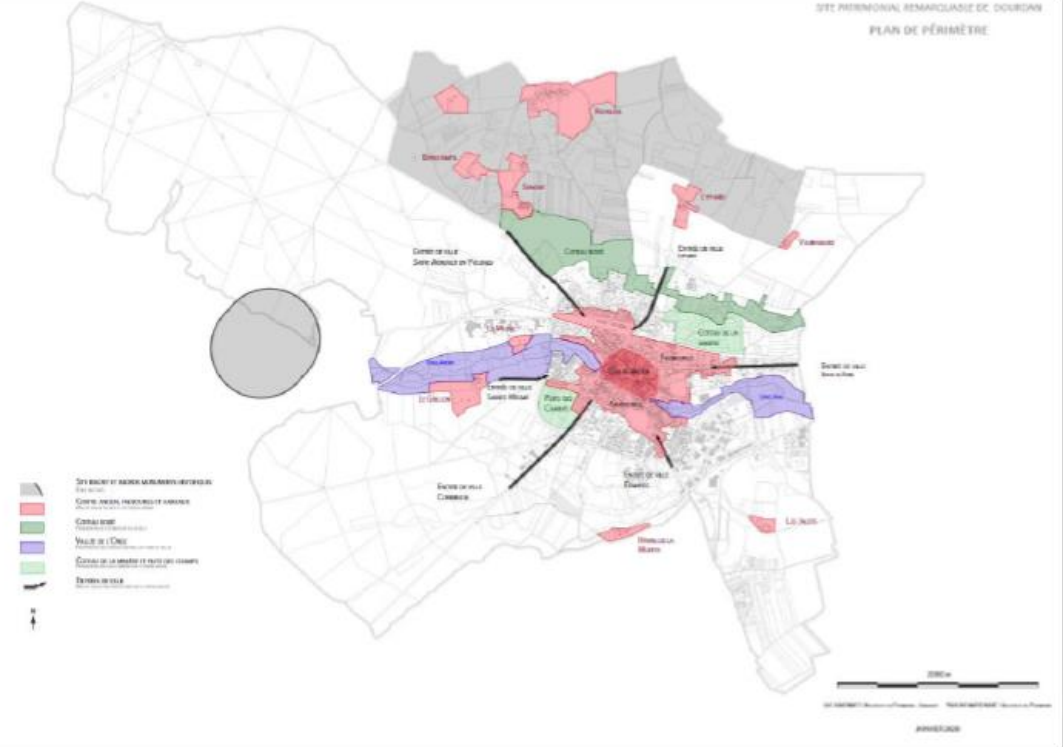
Pièce modifiée : Règlement	En toutes zones
<p>ARTICLE - XX</p> <p>Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP</p>	

<p>ARTICLE - XX</p> <p>Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP</p> <p>Les constructions situées dans les périmètres SPR doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement du SPR annexé au présent PLU.</p>

1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

- Objet : Mise en conformité avec le SPR

Pièce modifiée : Annexe

<p>Néant</p>	 <p>SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) RÉVISION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 150px; margin: 20px auto;"><p>RÈGLEMENT</p></div> <p>Dossier soumis à l'approbation du Conseil municipal</p> <p>2020</p> <p><small>Pauline MAEQUANT Architecte de Patrimoine - Luc SAVIGNET Architecte de Patrimoine - Urbanisme</small></p>	
--------------	---	---

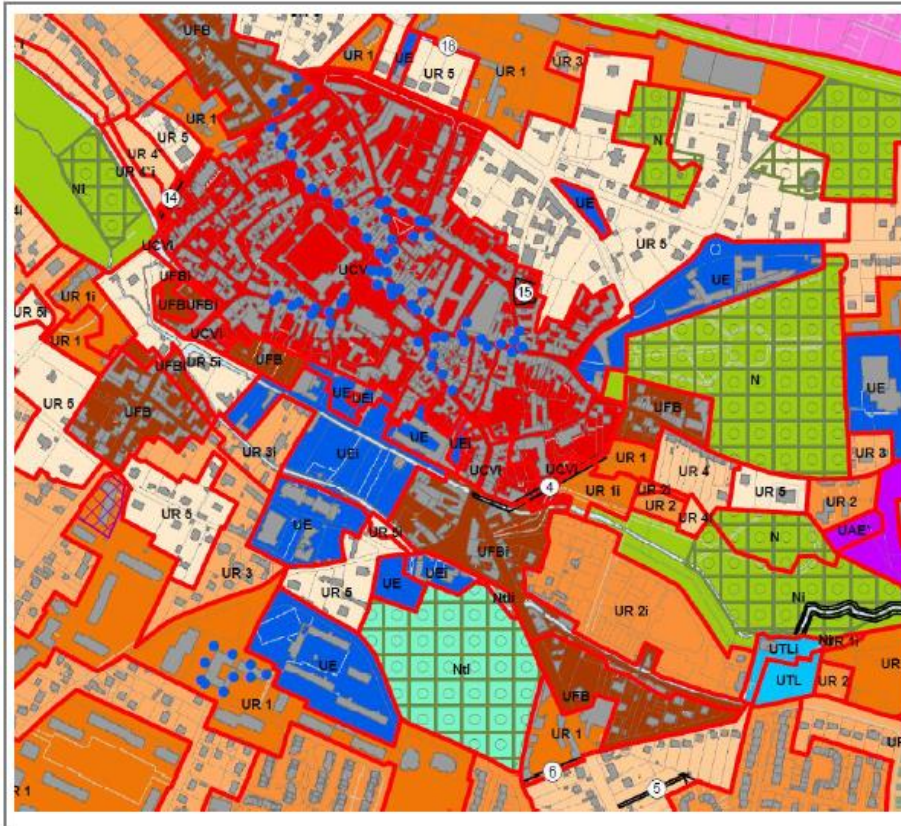
JUSTIFICATIONS

Le site patrimonial remarquable (SPR), approuvé en 2020, c'est-à-dire postérieurement au PLU, s'applique en tant que servitude d'utilité publique. Il est donc un document de rang supérieur au PLU. La modification du PLU consiste à rappeler systématiquement, dans le règlement du PLU, l'existence du SPR et son application. Le rappel est effectué à titre d'information dans les dispositions générales du règlement, ainsi que dans toutes les zones concernées par le SPR. Les pièces réglementaires du SPR en tant que telles sont également annexées au PLU, y compris la délibération rectifiant une erreur matérielle dans le secteur de la rue de Châteaudun et le zonage ajusté. Le périmètre du SPR est indiqué à titre d'information sur le plan de zonage du PLU modifié.

1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

- **Objet : Mise en conformité du PLU avec le PPRi de 2017**

Pièce modifiée : Plan de zonage



1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

- Objet : Mise en conformité avec le PPRi de 2017

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Risques inondation

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque d'inondations (Cf. annexes servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en oeuvre les prescriptions émises par les services de la DDT 91.

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Risques inondation

~~Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.
Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque d'inondations (Cf. annexes servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en oeuvre les prescriptions émises par les services de la DDT 91.~~

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

- Objet : Mise en conformité avec le PPRI de 2017

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones hormis UG et AU

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.5 – Risque inondation

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

~~Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.~~

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.5 – Risque inondation

~~Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.~~

~~Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.~~

~~Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRI reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.~~

JUSTIFICATIONS

La modification du PLU vise à la fois à adapter la représentation cartographique du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille, tout en mettant à jour le zonage du PLU. Les zonages indicés « i » du PLU sont supprimés afin d'éviter les micro-zones qui rendent difficile la lecture du zonage, et pour faciliter la retranscription exacte du périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) par un figuré graphique à la fois plus précis et plus adapté évitant ainsi toute erreur de zonage. Cette prescription graphique légendée spécifiquement au PPRI est habituelle des PLU pour reprendre la « couche » cartographique du PPRI en matière d'outil géomatique. La couche est géoréférencée ce qui permet une précision numérique idéale.

La mise à jour s'applique également du fait que la dernière version du PPRI a été approuvée en date de 2017. Il est donc postérieur à l'application du PLU 2014 qui n'a effectivement pas pu le prendre en compte.

En matière réglementaire, une disposition transversale sera ajoutée afin de renvoyer au plan et au règlement du PPRI qui s'applique toujours en tant que servitude d'utilité publique, comme document de rang supérieur au PLU. Il ne s'agit donc pas d'un changement de fond, mais uniquement d'une mise à jour de l'information de l'application du PPRI sur les zones concernées.

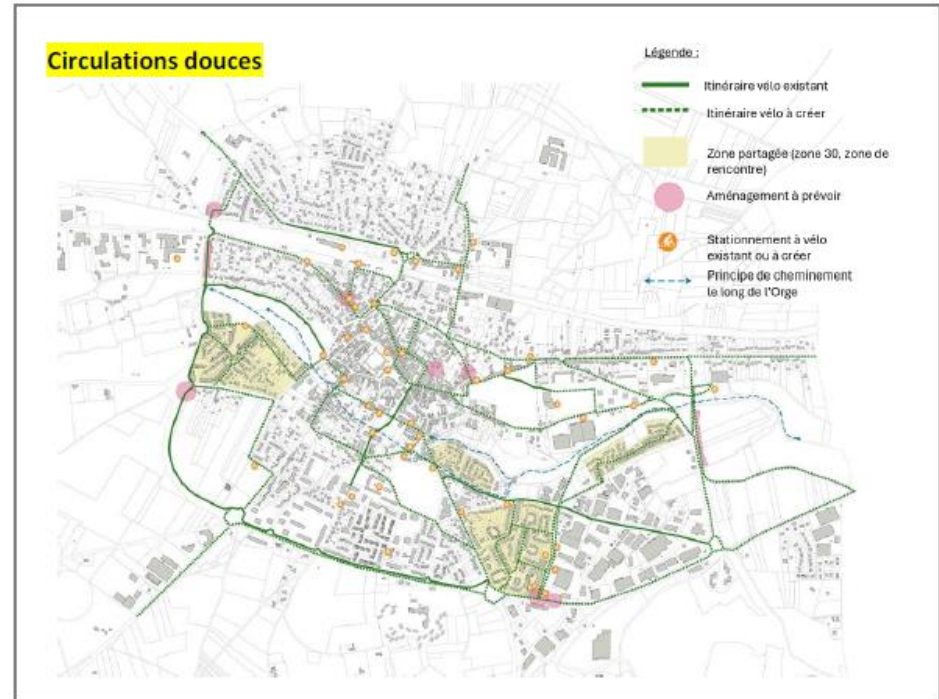
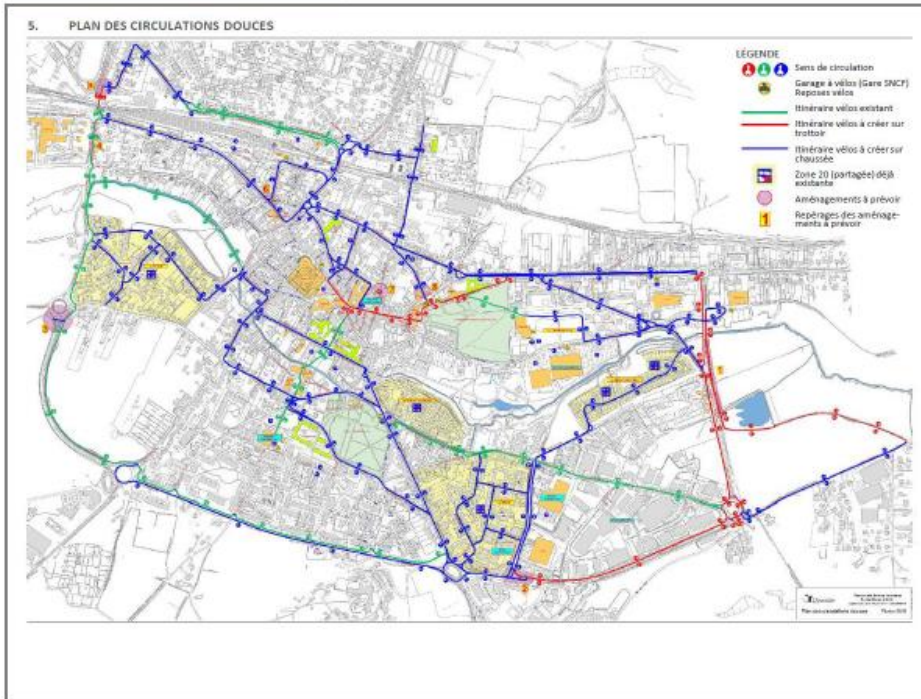
La nouvelle représentation graphique permettra de faciliter l'information sur l'existence d'un risque d'inondation pour les pétitionnaires tout en permettant une instruction plus précise pour le service instructeur du droit des sols.

2. Des modifications pour mettre en œuvre des projets (OAP)

1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

- Objet : OAP circulations douces

Pièce modifiée : OAP



JUSTIFICATIONS

Le PLU approuvé en 2020 a été annulé par le tribunal administratif. Le PLU applicable est désormais le PLU antérieur, c'est-à-dire le PLU approuvé en 2014. Le PLU annulé contenait une OAP « circulations douces » qui cartographiait notamment les itinéraires vélos.

Afin d'assurer une bonne lisibilité du plan vélo, une nouvelle OAP est élaborée dans le cadre de la modification du PLU, mettant à jour l'OAP antérieure en s'appuyant sur l'étude intercommunale sur les circulations cyclables et une étude communale en cours de diagnostic dans le cadre de l'étude « Petite Ville de demain ».

L'OAP est donc non seulement actualisée mais également plus lisible : en effet, sont ainsi cartographiés les itinéraires vélos existants, et les itinéraires vélo à créer sur la commune, en cohérence avec la politique d'aménagement partagé des espaces publics en faveur des mobilités douces. **Un texte introductif est également ajouté.**

1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

- Objet : OAP Cœur de ville

Pièce modifiée : OAP

Le Cœur de Ville : Renforcer le centre-ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable

Mettre en valeur le potentiel touristique

- ★ Protéger le patrimoine architectural et urbain
- ★ Protéger les îlots verts
- Développer des parcours thématiques complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
- Permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons
- Renforcer l'offre en stationnement, améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces
- S'appuyer sur les espaces existants de qualité
- Améliorer les espaces existants nécessitant un réaménagement
- Réaliser de petites poches de stationnement complémentaires
- Redynamiser le commerce existant, développer la vocation commerciale du secteur
- Pérenniser le commerce de proximité
- Restructuration sur site du Super U
- Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (conservation d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces)



Le Cœur de Ville : Renforcer le centre-ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable

Mettre en valeur le potentiel touristique

- ★ Protéger le patrimoine architectural et urbain
- ★ Protéger les îlots verts
- Développer des parcours thématiques complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
- Permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons
- Renforcer l'offre en stationnement, améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces
- S'appuyer sur les espaces existants de qualité
- Améliorer les espaces existants nécessitant un réaménagement
- Réaliser de petites poches de stationnement complémentaires
- Redynamiser le commerce existant, développer la vocation commerciale du secteur
- Pérenniser le commerce de proximité
- Restructuration sur site du Super U
- Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (conservation d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces)
- Équipement à vocation principalement culturelle au niveau de la chapelle



JUSTIFICATIONS

L'OAP Cœur de ville est mise à jour sur des éléments déjà réalisés : les espaces nécessitant un aménagement ont été mis en œuvre. De même la légende est modifiée concernant le site de l'Hôtel Dieu qui prévoyait initialement une nouvelle vocation potentiellement libre en termes d'équipement, de bureaux, logements ou commerces, qui s'est finalement traduit par un projet, désormais en cours de finalisation, à destination principale de logements. Il s'agit d'un coup parti, le permis de construire a été délivré le 17 août 2020 pour la création de 49 logements et deux bureaux permettant la réhabilitation du patrimoine bâti et la revitalisation du cœur de ville. Le projet étant achevé, l'orientation de l'OAP la prend en compte.

1. Mise en conformité de l'ensemble des documents

• Objet : OAP Cœur de ville

Pièce modifiée : OAP

Renforcer le centre-ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable. Ceci se traduit par les orientations suivantes :

- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune (Château, Halle, église, l'Hôtel-Dieu, maisons de ville, remparts...) Développer des parcours thématiques complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons (place du Château, rue de Chartres, place de la Halle)
- Renforcer l'offre en stationnement, à travers la réalisation de petites poches de stationnement en périphérie du centre-ville
- Améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces de stationnement du centre-ville (signalétique, sens de circulation, capacité...)
- Redynamiser le commerce de centre-ville existant et protéger et développer la vocation commerciale du secteur (rue de Chartres, rue Saint-Pierre, place de la forge, place du marché aux herbes)
- Protéger la vocation commerciale des secteurs commerciaux existants
 - Pérenniser le commerce de proximité
 - Restructuration sur site du Super U, pôle culturel avec une partie commerciale côté Hôtel Dieu
- Conforter le réseau de liaisons douces existant : permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (création d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces). La Chapelle sera protégée, et pourra être utilisée pour des manifestations de type culturelles (concerts...)
- Protéger les îlots verts

Renforcer le centre-ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable. Ceci se traduit par les orientations suivantes :

- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune (Château, Halle, église, **chapelle de l'ancien site de** l'Hôtel-Dieu, maisons de ville, remparts...) Développer des parcours thématiques complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons (place du Marché au grains, place du Général de Gaulle, rue de Chartres, place de la Halle)
- Renforcer l'offre en stationnement, à travers la réalisation de petites poches de stationnement en périphérie du centre-ville
- Améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces de stationnement du centre-ville (signalétique, sens de circulation, capacité...)
- Redynamiser le commerce de centre-ville existant et protéger et développer la vocation commerciale du secteur (rue de Chartres, rue Saint-Pierre, place de la forge, place du marché aux herbes)
- Protéger la vocation commerciale des secteurs commerciaux existants
 - Pérenniser le commerce de proximité
 - Restructuration sur site du Super U,
- Conforter le réseau de liaisons douces existant : permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- ~~Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (création d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces). La Chapelle sera protégée, et pourra être utilisée pour des manifestations de type culturelles (concerts...)~~
- **Protéger la chapelle de l'ancien site de l'Hôtel-Dieu. Cette chapelle deviendra un « équipement à vocation principalement culturelle »**
- Protéger les îlots verts

JUSTIFICATIONS

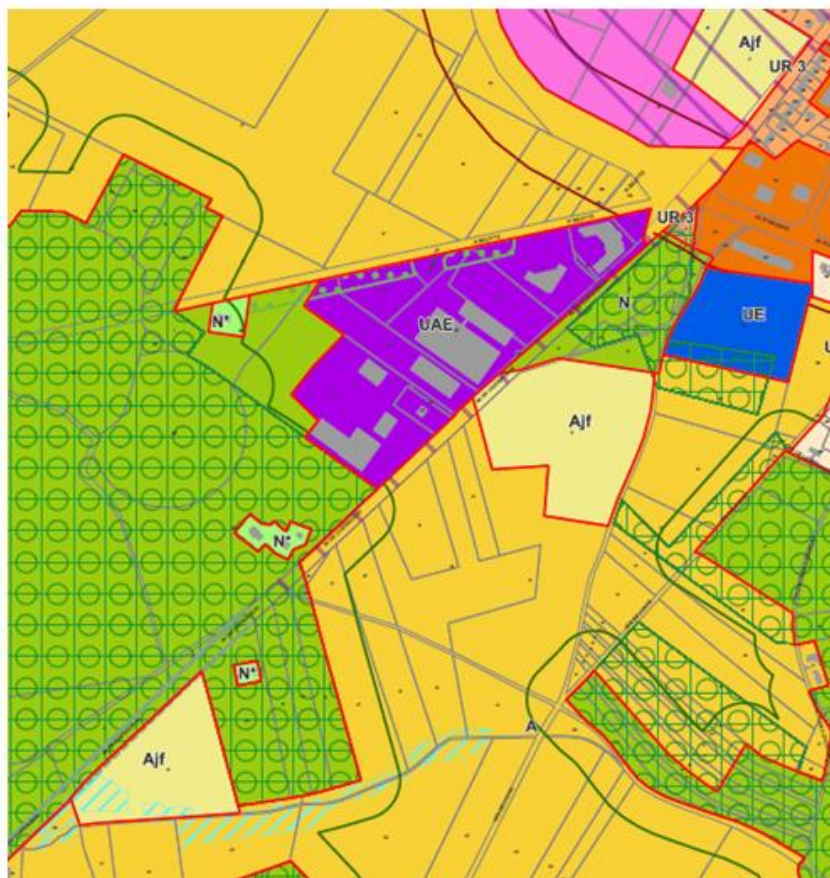
L'OAP Cœur de ville est mise à jour sur des éléments déjà réalisés : les espaces nécessitant un aménagement ont été mis en œuvre. De même la légende est modifiée concernant le site de l'Hôtel Dieu qui prévoyait initialement une nouvelle vocation potentiellement libre en termes d'équipement, de bureaux, logements ou commerces, qui s'est finalement traduit par un projet, désormais en cours de finalisation, à destination principale de logements. Il s'agit d'un coup parti, le permis de construire a été délivré le 17 août 2020 pour la création de 49 logements et deux bureaux permettant la réhabilitation du patrimoine bâti et la revitalisation du cœur de ville. Le projet étant achevé, l'orientation de l'OAP la prend en compte.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

Mise en conformité de l'ensemble des documents

JUSTIFICATIONS

Les Plantations d'alignement d'arbres en port libre inscrites au SPR sont reportées sur le Plan de zonage afin de rendre plus visible cet engagement du SPR. Il s'agit juste de matérialiser cet objectif inscrit au SPR sans le modifier.



PLU 2024



PLU modifié

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : Alléger les exigences en termes de nombre de places stationnement

Pièce modifiée : Règlement

UCV

ARTICLE UCV 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

1 - Surfaces de stationnement

1 - 1 Habitat

- studio : 1 place par logement.
- 2 pièces et plus : 2 places par logement.

ARTICLE UCV 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ~~ou de transformation de locaux~~, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.
- Toutefois, pour les constructions à destination d'habitation dans les rues suivantes : rue de Chartres, rue Saint-Pierre de la rue de Chartres jusqu'à l'intersection de la rue Geoffroy, rue d'Etampes de la rue Demetz jusqu'à la rue Traversière, il n'est pas exigé de places de stationnement **en cas de réhabilitation effective des habitations** dans les cas suivants :
 - ~~changement de destination sans extension ou modification du volume bâti vers de l'habitation d'une construction ou partie de construction existante régulièrement édifiée,~~
 - ~~division d'une construction existante sans extension ou modification du volume bâti entraînant la création de moins de 2 logements inclus. Au-delà de 3 logements, il est exigé une place par logement (hormis pour les 2 premiers logements).~~

1 - Surfaces de stationnement

1 - 1 Habitat

- studio : 1 place par logement.
- 2 pièces et plus : 2 places par logement.

JUSTIFICATIONS

En parallèle de l'étude « Petite ville de demain » qui vise notamment à recomposer et mutualiser l'offre de stationnement du cœur de ville, la commune souhaite faciliter la réhabilitation du patrimoine ancien au sein de la zone UCV. En effet, des habitations restent vacantes, faute d'offre d'achat très spécifique, étant donné qu'il s'agit de bâti ancien à réhabiliter, pour certaines propriétés dépourvues de terrain, qui peine à trouver preneur. Aussi, alors qu'un marché existe en matière de logements collectifs sous la forme de petites copropriétés, la règle de stationnement bloque toute évolution possible du nombre de logements : les maisons, souvent à l'alignement, ne pouvant accueillir de stationnement sur leur parcelle privée. Afin de ne pas laisser les bâtiments, parfois patrimoniaux, se dégrader, la commune a donc fait le choix de réduire les normes de stationnement uniquement dans cette zone, afin de rendre possible la remise sur le marché de logements. À noter que cette règle modifiant les normes de stationnement se conjugue en parallèle avec une règle visant à assurer une taille minimum de logements, et en cas de réhabilitation effective des habitations. Cette norme ajustée de logement se limite à des cas particuliers pour la création de un à deux logements. Au-delà, des places de stationnement devront être créées. Il faut également rappeler que la présence de la gare de Dourdan limite les normes de stationnement à une place par logement (0,5 place/ logement social) dans un rayon de 500 m, dont une partie de la zone UCV, en compatibilité avec le plan de déplacement urbain de l'Île de France (PDUIF).

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : Alléger les exigences en termes de nombre de places stationnement

Pièce modifiée : Règlement

UCV

ARTICLE UCV 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - 2 Bureaux, artisanat, commerces

Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Artisanat : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher

Par ailleurs, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété recevant des activités les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres (chargement/déchargement notamment) des véhicules afin que ces opérations s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UCV 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - 2 Bureaux, artisanat, commerces

Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Artisanat : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue des constructions situées en vis-à-vis des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique.

Par ailleurs, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété recevant des activités les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres (chargement/déchargement notamment) des véhicules afin que ces opérations s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

JUSTIFICATIONS

La création de places de stationnement dans le tissu ancien est matériellement rendue compliquée, voire impossible du fait du bâti à l'alignement et des contraintes du SPR. Aussi, afin de favoriser la dynamique commerciale du centre-ville, matérialisée par les linéaires commerciaux à préserver en rez-de-chaussée, il est impératif de ne pas imposer de places de stationnement sur les parcelles pour ces commerces protégés par les linéaires commerciaux. Cette disposition est de nature à pérenniser voire à renforcer l'offre commerciale en centre-ville.

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : Interdire les places commandées

Pièce modifiée : Règlement

UCV

UFB

UR1

UR2

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

ARTICLE U12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

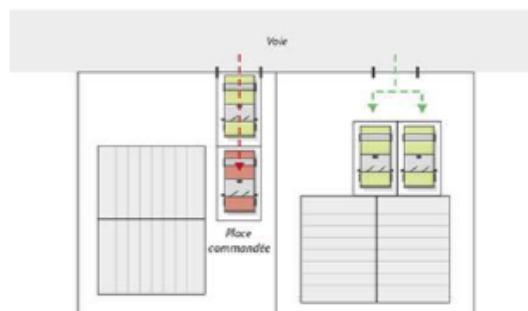
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.
- Les places commandées sont interdites pour les constructions de plus de 2 logements.

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



JUSTIFICATIONS

Dans les zones UCV, UFB, UR1 et UR2, cette disposition modifiée vise à rendre applicables et fonctionnelles les places de stationnement mentionnées sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. En réalité, pour un logement seul, des places commandées restent fonctionnelles, les personnes d'un même ménage peuvent s'organiser suivant leurs déplacements. C'est pourquoi la modification ne s'applique que pour les logements collectifs (plus de deux logements) pour lesquels les places de stationnement commandées ne sont absolument pas fonctionnelles au quotidien et posent de véritables problèmes d'organisation entre les occupants de différents logements, ce qui peut avoir des conséquences en matière d'intérêt général, puisque les dysfonctionnements d'ordre privé peuvent se traduire par un report de stationnement sur l'espace public.

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- **Objet : définir une taille minimale de logements dans le cadre notamment en cas de réhabilitation**

Pièce modifiée : Règlement

UCV

ARTICLE UCV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2.7 - Taille minimale des logements

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, les logements sont autorisés à condition que les nouvelles constructions ou changement de destination ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 55 m² de surface de plancher. Cette disposition s'applique dès le deuxième logement créé. Cette disposition ne s'applique pas pour les logements sociaux.

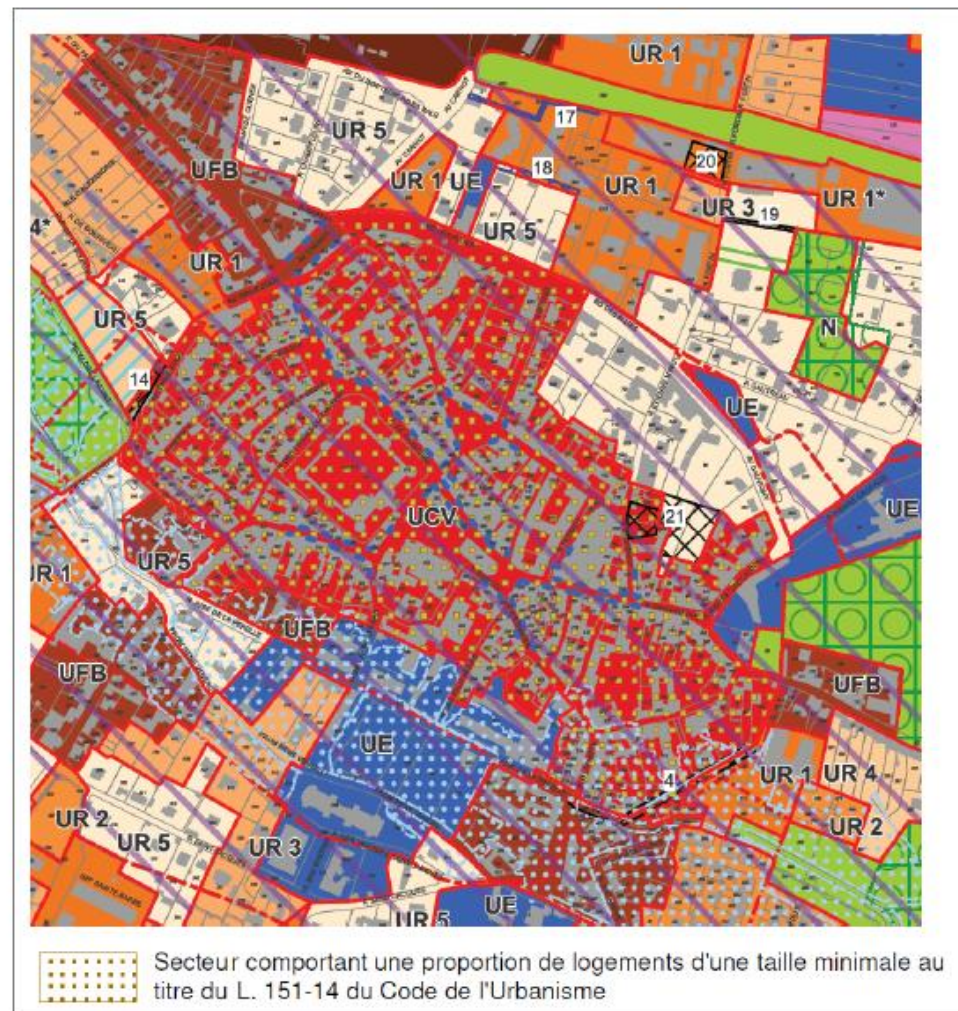
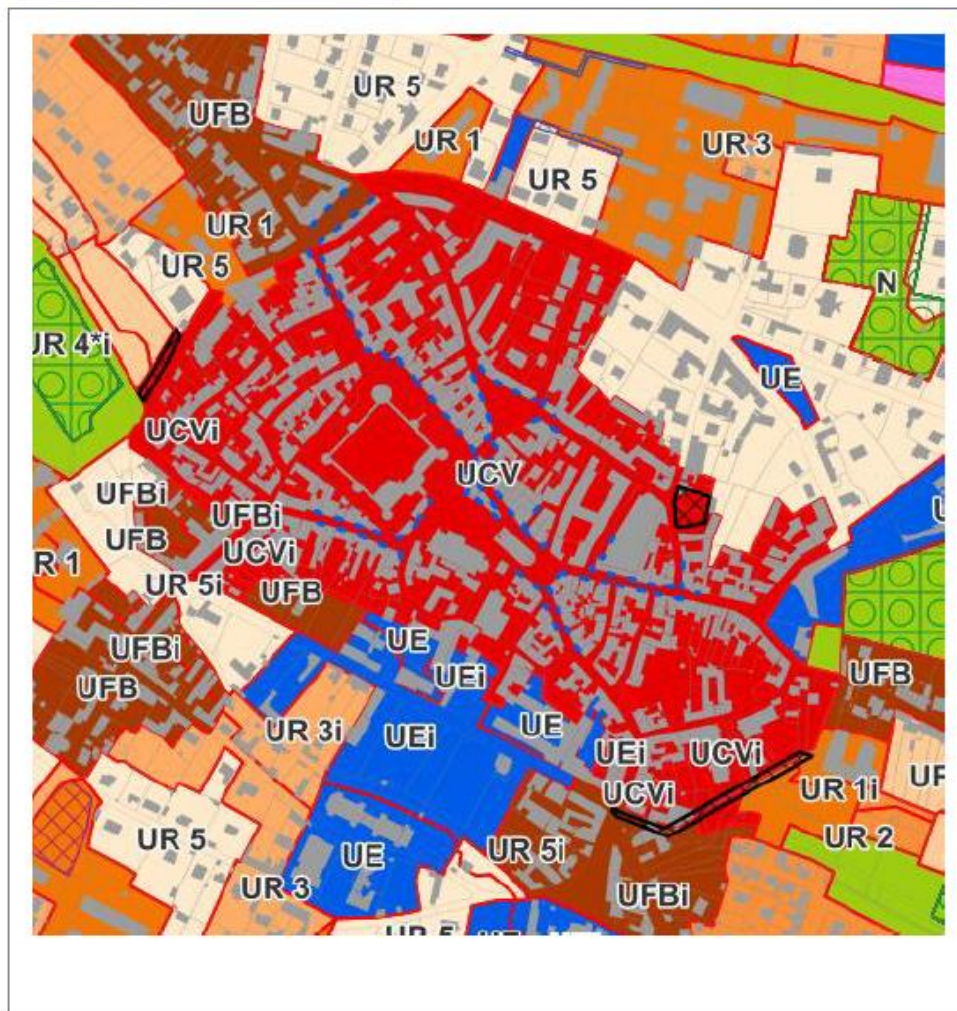
JUSTIFICATIONS

L'article L151-14 du Code de l'urbanisme indique que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. C'est donc en s'appuyant sur cet article que le PLU identifie, dans la zone UCV uniquement, une proportion de logements d'une taille supérieure à 55 m². Il s'agit, en parallèle de la règle visant à assouplir les règles de stationnement dans cette zone, d'éviter une transformation du parc de logements en trop petits logements (studio et T1). Un certain équilibre de l'offre en logement sera ainsi garanti avec au moins 50 % de T2 et plus, en lien avec les besoins diversifiés des habitants. Cette disposition ne s'applique néanmoins pas pour les logements sociaux, afin d'assurer un équilibre de cette offre de logements à l'échelle de la ville, et répondre aux besoins diversifiés de toutes tailles de logements.

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : définir une taille minimale de logements dans le cadre notamment en cas de réhabilitation

Pièce modifiée : Plan de zonage



3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : autoriser les toitures terrasses pour les extensions RDC et annexes. / insertion des panneaux solaires

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les toitures

Les pentes

Les toitures peuvent être à pentes ou terrasses (les toitures terrasses sont autorisées uniquement en zones UR1 et UR2). En cas de toitures terrasses, celles-ci peuvent être végétalisées.

Dans les zones UR 3, UR 4 et UR 5, pour les constructions annexes, les toitures terrasses sont autorisées uniquement s'il s'agit de toiture terrasse végétalisée)

En cas de toiture à pente. Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°.

[...] Les panneaux solaires : S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit, et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises.
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les toitures

Les pentes

~~Les toitures peuvent être à pentes ou terrasses (les toitures terrasses sont autorisées uniquement en zones UR1 et UR2).~~

Les toitures à 2 pentes doivent être privilégiées. Elles doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées. Dans ce cas, la pente des brisis sera au minimum de 75° et au maximum de 85° tandis que la pente des terrassons sera au minimum égale à 10° et au maximum égale à 25°.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de constructions annexes et pour les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes sous réserve de leur bonne intégration architecturale.

En cas de toitures terrasses, celles-ci peuvent être végétalisées.

~~Dans les zones UR 3, UR 4 et UR 5, pour les constructions annexes, les toitures terrasses sont autorisées uniquement s'il s'agit de toiture terrasse végétalisée)~~

~~En cas de toiture à pente. Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45~~

Les toitures en pentes doivent être traitées avec des matériaux traditionnels (tuiles ou ardoises) et non réfléchissants. Les tuiles solaires et panneaux solaires ne sont pas considérés comme des matériaux réfléchissants.

[...] Les panneaux solaires :

S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit, et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises dans le secteur concerné par le SPR.
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord dans le secteur concerné par le SPR.

JUSTIFICATIONS

L'ajustement réglementaire vise à assurer une bonne intégration paysagère des toitures des constructions, dans un tissu urbain composé très largement de toitures à pentes, homogène, dans les zones UR.

Une certaine liberté est apportée en ce qui concerne la végétalisation des toitures terrasses des annexes qui n'est plus une obligation mais une possibilité : cette disposition étant trop contraignante sur des annexes de faible emprise, et n'apportant pas une véritable plus-value en matière d'infiltration des eaux pluviales, à la différence des espaces verts de pleine terre, privilégiés.

Enfin, afin d'assurer un paysage urbain qualitatif à l'intérieur mais aussi à l'extérieur du SPR, une disposition rendant obligatoire l'utilisation de matériaux traditionnels sur la toiture est insérée dans le règlement. Concernant les panneaux solaires, la règle est assouplie hors SPR uniquement afin de favoriser leur développement, dans le respect de la loi Climat et résilience.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : ajuster les règles de clôtures

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Les clôtures sur rue

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, de hauteur maximale 0,60 m, surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical de hauteur maximale 0,90 m. Ponctuellement, des poteaux en maçonnerie pourront avoir une hauteur de 1,80 m.
- Soit d'un grillage de 1,50 m de hauteur, implanté en retrait de 0,60 m par rapport à l'alignement sur ces rues. Dans ce cas, ces clôtures seront doublées par des haies vives de type charmille ou par des plantes grimpantes.

Les clôtures en limite séparative

Elles peuvent être identiques aux clôtures sur rue ou constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé de haies vives, de type charmille ou de plantes grimpantes, ou constituées d'un mur plein en maçonnerie enduite ou d'un mur en pierre apparente, de hauteur maximale 1,80 m.

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Par ailleurs, les clôtures doivent être perméables à la petite faune, en ménageant des passages dédiés à intervalle régulier, au contact du sol.

Les clôtures sur rue (à l'alignement de la voie d'adressage)

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m. Ponctuellement, des poteaux en maçonnerie pourront avoir une hauteur de 1,80 m.

Elles peuvent être constituées :

- soit un mur maçonné enduit ou en pierre apparente
- ~~soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, de hauteur maximale 0,60 m, surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou horizontal de hauteur maximale 0,90 m. Ponctuellement, des poteaux en maçonnerie pourront avoir une hauteur de 1,80 m.~~
- soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente sur 1/3 de la hauteur maximale, surmonté d'un dispositif ajouré (barreaudages, lisses...) sur les 2/3 restant de la hauteur maximale.
- Soit d'un grillage de 1,50 m de hauteur, implanté en retrait de 0,60 m par rapport à l'alignement sur ces rues. Dans ce cas, ces clôtures seront doublé par des haies vives composées d'essences locales variées de type charmille ou par des plantes grimpantes.

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques préfabriquées, les panneaux de grillages soudés s'ils sont munis de lames pleines de type PVC, aluminium ou bois intégrés au grillage,
- les surélévations non harmonieuses, les maçonneries en béton ou non enduites,
- les claustras, les canisses, les brandes, les imitations grossières de matériaux, les simili-haies ou bâches synthétiques à dérouler.

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : ajuster les règles de clôtures

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Les clôtures sur rue

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, de hauteur maximale 0,60 m, surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical de hauteur maximale 0,90 m. Ponctuellement, des poteaux en maçonnerie pourront avoir une hauteur de 1,80 m.
- Soit d'un grillage de 1,50 m de hauteur, implanté en retrait de 0,60 m par rapport à l'alignement sur ces rues. Dans ce cas, ces clôtures seront doublées par des haies vives de type charmille ou par des plantes grimpantes.

Les clôtures en limite séparative

Elles peuvent être identiques aux clôtures sur rue ou constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé de haies vives, de type charmille ou de plantes grimpantes, ou constituées d'un mur plein en maçonnerie enduite ou d'un mur en pierre apparente, de hauteur maximale 1,80 m.

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Les clôtures sur rue (si elles ne sont pas les voies d'adressage)

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Elles peuvent être constituées :

- soit un mur maçonné enduit ou en pierre apparente
- soit d'un mur plein composé de plaques de type aluminium
- ~~soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, de hauteur maximale 0,60 m, surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou horizontal de hauteur maximale 0,90 m. Ponctuellement, des poteaux en maçonnerie pourront avoir une hauteur de 1,80 m~~
- soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente sur 1/3 de la hauteur maximale, surmonté d'un dispositif ajouré (barreaudages, lisses...) sur les 2/3 restant de la hauteur maximale.
- soit d'un grillage de 1,50 m de hauteur, implanté en retrait de 0,60 m par rapport à l'alignement sur ces rues. Dans ce cas, ces clôtures seront doublées par des haies vives composées d'essences locales variées de type charmille ou par des plantes grimpantes.

Sont interdits :

- les plaques pleines d'aspect béton et de type PVC,
- les panneaux de grillages soudés s'ils sont munis de lames pleines de type PVC, aluminium ou bois intégrés au grillage,
- les surélévations non harmonieuses, les maçonneries en béton ou non enduites,
- les claustras, les canisses, les brandes, les imitations grossières de matériaux, les simili-haies ou bâches synthétiques à dérouler.

[...]

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : ajuster les règles de clôtures

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Les clôtures sur rue

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, de hauteur maximale 0,60 m, surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical de hauteur maximale 0,90 m. Ponctuellement, des poteaux en maçonnerie pourront avoir une hauteur de 1,80 m.
- Soit d'un grillage de 1,50 m de hauteur, implanté en retrait de 0,60 m par rapport à l'alignement sur ces rues. Dans ce cas, ces clôtures seront doublées par des haies vives de type charmille ou par des plantes grimpantes.

Les clôtures en limite séparative

Elles peuvent être identiques aux clôtures sur rue ou constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé de haies vives, de type charmille ou de plantes grimpantes, ou constituées d'un mur plein en maçonnerie enduite ou d'un mur en pierre apparente, de hauteur maximale 1,80 m.

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Les clôtures en limite séparative

~~Elles peuvent être identiques aux clôtures sur rue ou constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé de haies vives, de type charmille ou de plantes grimpantes, ou constituées d'un mur plein en maçonnerie enduite ou d'un mur en pierre apparente, de hauteur maximale 1,80 m.~~

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné enduit ou en pierre apparente
 - soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente sur 1/3 de la hauteur maximale, surmonté d'un dispositif ajouré (lisses sur les 2/3 restants de la hauteur maximale)
 - Soit d'un grillage, doublé par des haies vives composées d'essences locales variées
- Les claustras, canisses, les brandes naturelles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas composées de matériaux synthétiques

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques préfabriquées, les surélévations non harmonieuses, les maçonneries en béton ou non enduites,
- les imitations grossières de matériaux, les simili-haies ou bâches synthétiques à dérouler.

Par ailleurs, les clôtures doivent être perméables à la petite faune, en ménageant des passages dédiés à intervalle régulier, au contact du sol.

JUSTIFICATIONS

La règle des clôtures est ajustée pour assurer une meilleure intégration esthétique des clôtures dans leur environnement urbain, tout en prenant en compte les risques d'inondation. Il s'agit aussi, par la modification de la règle, de tenir compte de la volonté des habitants en matière d'intimité, tout en garantissant l'intérêt général d'interdire certains matériaux d'aspect non durable ou inadapté au milieu urbain. Enfin, la composition d'essences locales variées est imposée dès lors que la clôture est végétale, en lieu et place de l'écriture visant un « type charmille ou plantes grimpantes » trop monospécifique.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : ajuster les dispositions de mixité sociale

Pièce modifiée : Règlement

UCV

UFB

UG

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.4 – Logement social

En application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, tout programme de 50 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.4 – Logement social

En application des dispositions de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de ~~50 logements~~ 75 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.4 – Logement social

En application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, tout programme de 50 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

En secteur UR1, dans le secteur de mixité sociale repérée sur le document graphique, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, 100 % des logements doivent être affectés au logement social.

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.4 – Logement social

En application des dispositions de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L.151-15° du Code de l'urbanisme, tout programme de ~~50 logements~~ 75 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

~~En secteur UR1, dans le secteur de mixité sociale repérée sur le document graphique, en application des dispositions de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, 100 % des logements doivent être affectés au logement social.~~

JUSTIFICATIONS

La commune compte à ce jour plus de 30 % de logements locatifs sociaux, elle respecte assez largement les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui a fixé aux communes d'une certaine taille, un objectif à atteindre de pourcentage de logements locatifs sociaux dans leur total de résidences principales. En Île-de-France, sont concernées toutes les communes comptant au moins 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'objectif à atteindre était de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales, jusqu'à la loi du 18 janvier 2013 qui a porté cet objectif à 25 % et a fixé comme échéance ultime pour l'atteindre la fin de l'année 2025. Il n'y a donc aucune obligation de production de logements sociaux.

Malgré son taux élevé de plus de 30 % de LLS, la commune souhaite poursuivre l'obligation de création de logements sociaux dans les zones UCV, UFB, UG, UR à hauteur de 25 % de la programmation des opérations. Néanmoins, le déclenchement de la création s'appliquera pour toute opération comptant plus de 75 logements. La hausse du seuil de déclenchement signifie que les opérations de 74 logements et moins n'auront plus l'obligation de création de logements locatifs sociaux. Dans la réalité des projets immobiliers, les bailleurs sociaux préfèrent opérer pour des programmes effectivement plus importants, et non pas en multipliant de petites opérations à faible programmation où la gestion est plus complexe. La commune ne souhaite ainsi plus maintenir un emplacement réservé pour mixité sociale sur cette parcelle. Un emplacement réservé 100% social au cœur d'un quartier à très forte proportion de logement social n'était pas cohérent avec l'objectif de mixité. La commune y préfère des opérations de mixité.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : augmenter la règle de retrait des constructions résidentielles vis-à-vis de l'emprise ferroviaire

Pièce modifiée : Règlement

UR

Article UR 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Dispositions particulières :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

En zone UR 4*, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 m des berges de l'Orge. Dans la marge de reculement, seules sont autorisées la reconstruction ou restauration des lavoirs.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

Article UR 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Dispositions particulières :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

En zone UR 4*, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 m des berges de l'Orge. Dans la marge de reculement, seules sont autorisées la reconstruction ou restauration des lavoirs.

Pour toute parcelle située le long de l'emprise ferroviaire, toute construction principale destinée au logement doit être implantée en retrait avec un minimum de 10 mètres mesurée par rapport à l'emprise ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

JUSTIFICATIONS

Cette règle de retrait imposée vise à se prémunir des nuisances de la voie ferrée, et notamment des nuisances sonores pour tout bâtiment à destination résidentielle. Il s'agit d'une mesure visant à éviter les impacts liés aux bruits vis-à-vis des voies ferrées, et à garantir la bonne santé humaine. Il n'en demeure pas moins que les normes liées au confort acoustique des constructions doivent être renforcées le long de cette voie.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une qualité architecturale, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles, en camaïeu ou en contraste et seront dans des teintes rappelant les colorations des Régions Ile-de France et Centre. Les couleurs vives sont proscrites.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une qualité architecturale, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

~~Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles, en camaïeu ou en contraste et seront dans des teintes rappelant les colorations des Régions Ile-de France et Centre. Les couleurs vives sont proscrites.~~

~~Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Il est fortement recommandé de respecter les palettes de couleurs pour les menuiseries et façades annexées au présent règlement.~~

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

JUSTIFICATIONS

La règle d'aspect extérieur des façades, telle que rédigée initialement, ne permettait pas de conseiller précisément des pétitionnaires et évoquait «les différentes couleurs des façades » ce qui était contradictoire avec une harmonie souhaitée des teintes. Aussi, une nouvelle règle est rédigée, évoquant le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti, et recommandant des palettes de couleurs annexées.

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Le respect de ces nuanciers dans le cadre de travaux ou projets de construction ayant pour effet d'agir sur l'aspect extérieur des constructions est fortement recommandé.

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
teinte rouge	teinte orange	teinte jaune	teinte verte	gris clair	teinte vert clair	teinte vert foncé	teinte rouge
A 01	A 02	A 03	A 04	A 05	A 06	A 07	A 08
A 09	A 10	A 11	A 12	A 13	A 14	A 15	A 16
A 17	A 18	A 19	A 20	A 21	A 22	A 23	A 24

À l'exception des façades des bâtiments agricoles, des fermes, des ateliers, des garages et des dépendances (bâtiments, grilles).

Les fermes et ateliers sont peints de préférence avec les teintes les plus sobres : A 05, A 07, A 13, A 15 et A 21.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette E

POUR LES DEVANTURES				
teinte de gris	teinte orange	teinte rouge	teinte verte	teinte bleu
E 01	E 02	E 03	E 04	E 05
E 06	E 07	E 08	E 09	E 10
E 11	E 12	E 13	E 14	E 15
E 16	E 17	E 18	E 19	E 20

À l'usage des devantures destinées au commerce, pour répondre et améliorer les comportements, en cohérence avec les couleurs particulières des matériaux, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bâtiments.

LES MAISONS BOURGEOISES

palette C

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
teinte rouge	teinte orange	teinte jaune	teinte verte	gris clair	teinte vert clair	teinte vert foncé	teinte rouge
C 01	C 02	C 03	C 04	C 05	C 06	C 07	C 08
C 09	C 10	C 11	C 12	C 13	C 14	C 15	C 16
C 17	C 18	C 19	C 20	C 21	C 22	C 23	C 24

À l'usage des façades des bâtiments destinés au commerce, en cohérence, de façon sobres et plus sobres.

À l'usage des menuiseries destinées au commerce pour : les façades, les portes, les portes et portails et les fermements (bâtiments, grilles).

Les fermements sont peints de préférence avec les teintes les plus sobres : C 05, C 06, C 07, C 08, C 13 et C 14.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette D

POUR LES BARRIÈRES AGRICOL				POUR LES BARRIÈRES BOIS		
teinte rouge	teinte orange	teinte vert clair	teinte vert foncé	teinte rouge	gris clair	gris
D 01	D 02	D 03	D 04 + bois	D 05	D 06	D 07
D 08	D 09	D 10	D 11 + bois	D 12	D 13	D 14
D 15 + bois	D 16 + bois	D 17	D 18 + bois	D 19	D 20	D 21

À l'usage des clôtures destinées au commerce, à partir de matériaux tels, et dans les limites des bâtiments agricoles, des dépendances et des fermes, des ateliers, des garages et des dépendances (bâtiments, grilles) des fermes et ateliers, des dépendances et des fermes et des ateliers.

À l'usage des clôtures destinées au commerce, à partir de matériaux tels, et dans les limites des bâtiments agricoles, des dépendances et des fermes et des ateliers, des dépendances et des fermes et des ateliers.

NOTE CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES ET DES FERMESES :
Pour les toitures de ces bâtiments, on peut utiliser les couleurs suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 15.

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette B

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
teinte rouge	teinte orange	teinte jaune	teinte verte	gris clair	teinte vert clair	teinte vert foncé	teinte rouge
B 01	B 02	B 03	B 04	B 05	B 06	B 07	B 08
B 09	B 10	B 11	B 12	B 13	B 14	B 15	B 16
B 17	B 18	B 19	B 20	B 21	B 22	B 23	B 24

À l'usage des façades des bâtiments destinés au commerce, en cohérence, de façon sobres et plus sobres.

À l'usage des menuiseries destinées au commerce pour : les façades, les portes, les portes et portails et les fermements (bâtiments, grilles).

Les fermements sont peints de préférence avec les teintes les plus sobres : B 05, B 06, B 07, B 13 et B 14.

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

palette F

POUR LES MENUISERIES		
teinte rouge	teinte orange	gris clair
F 01	F 02	F 03
F 04	F 05	F 06
F 07	F 08	F 09

À l'usage des menuiseries destinées au commerce, en cohérence, de façon sobres et plus sobres.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- **Objet : précision sur l'aspect des ouvertures**

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les lucarnes sont autorisées, à condition que les matériaux qui les composent et leur volumétrie soient en harmonie avec le reste du bâtiment.

Les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Leurs dimensions maximales seront 80/100 cm pour les façades sur rue, 120/120 cm pour les façades sur jardin.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les lucarnes **et les châssis de toit** sont autorisées, à condition que les matériaux qui les composent et leur volumétrie soient en harmonie avec le reste du bâtiment.

Les chiens-assis sont interdits.

~~Les châssis de toit sont autorisés. Leurs dimensions maximales seront 80/100 cm pour les façades sur rue, 120/120 cm pour les façades sur jardin.~~

JUSTIFICATIONS

La contrainte fixée initialement sur la dimension des châssis de toit n'était pas en adéquation avec la réalité des demandes. La recherche de passivité des constructions se matérialise aussi par la recherche de lumière et d'ensoleillement des constructions en période hivernale. Limiter la superficie des châssis de toit pouvait venir en contradiction avec l'objectif. Aussi, une plus grande liberté est rendue possible par la modification de cette règle.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

Objet – Autoriser des extensions dans le tissu pavillonnaire

Article UR 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

En zones UR 4 et UR 5 : Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum. Au-delà de la bande de 20 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes, les abris de jardins et remise à bois.

Dispositions particulières

Article UR 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VIES OU EMPRISES PUBLIQUES

En zones UR 4 et UR 5:

En SPR, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum. Au-delà de la bande de 20 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes, les abris de jardins et remise à bois.

Hors SPR, dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum. Au-delà de la bande de 25 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes, les abris de jardins et remise à bois et les extensions des constructions principales (habitation) existantes à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que l'extension respecte l'article L 171-4 du code de l'urbanisme (construction bioclimatique, à énergie positive, ect..).

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

non défini

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

JUSTIFICATIONS

Une bande constructible est fixée dans les zones UR4 et UR 5 pour permettre de maîtriser l'implantation des constructions et préserver la qualité des jardins. Une dérogation est toutefois insérée afin d'offrir de la souplesse pour permettre les projets d'extension (véranda par exemple) des maisons existantes. Il s'agit aussi, via ce dispositif assoupli des règles d'implantation, de permettre, à l'emprise au sol autorisée égale, d'assurer une disposition des constructions favorable à une architecture bioclimatique en recherchant des apports solaires passifs, et un éloignement plus conséquent de la rue. Cette bande de constructibilité est distincte si on est ou pas en Site Patrimonial Remarquable afin de renforcer la préservation des sites et paysages en SPR.

La définition du terme « extension » est ajoutée au lexique du règlement pour éviter toute ambiguïté d'interprétation. Il s'agit de la définition du lexique national, issue du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'urbanisme, qui fait référence en la matière.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : modifier les règles d'accessibilité aux parcelles

Pièce modifiée : Règlement

UR

ARTICLE UR 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

[...]

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

[...]

ARTICLE UR 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

[...]

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

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

~~Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification (13/06/2024) d'un linéaire d'alignement sur rue de moins de 20 mètres, un seul accès véhicule est autorisé. Toutefois, dans le cas de la création d'un garage à l'alignement sur rue, un 2^e accès constitué par la porte du garage est admis sauf si celui-ci entraîne l'abattage d'arbres d'alignement, le déplacement de poteaux électriques ou la suppression de places de stationnement sur rue.

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification (13/06/2024) d'un linéaire d'alignement sur rue de plus de 20 mètres, sont autorisés 2 accès véhicule maximum par unité foncière.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2024) aboutissant à la création de 3 nouvelles unités foncières et plus, les accès et voies d'accès doivent être mutualisés.

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

JUSTIFICATIONS

Actuellement, le règlement précise que toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. L'instruction d'une telle règle est difficile à instruire car elle manque de précision. Aussi, cette règle est supprimée, remplacée par une règle métrique plus précise qui distingue les parcelles de moins de 20 m de largeur où un seul accès est autorisé, et celles de plus de 20 m de largeur où deux accès maximum sont autorisés. Cette règle modifiée permettra de limiter l'impact paysager de la succession de portails et leur impact sur l'espace public en matière d'arbres d'alignement, ou de suppression de places de stationnement. L'objectif est aussi la mutualisation des accès et voies d'accès. Cette modification s'inscrit dans une perspective de préservation des sols vivants (pleine terre), en évitant la multiplication de création d'allées carrossables.

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : encourager la construction à énergie positive

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales communes

-

Bonus de constructibilité

En application de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement des règles de gabarit peut être appliqué pour les constructions qui sont à énergie positive. Les constructions répondant aux critères peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% sur l'emprise au sol et de 10% sur la hauteur sans dépasser 30 % sur l'ensemble du gabarit.

Energie positive

Est réputée à énergie positive une construction qui respecte intégralement l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation

JUSTIFICATIONS

La notion de « bonus de constructibilité » est ajoutée au règlement, tout comme la définition d'énergie positive, afin d'encourager à la réalisation de constructions de grande qualité sur le plan énergétique et environnemental., dans le strict respect des possibilités offertes par le code de l'urbanisme (L151-28).

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Aucune règle

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

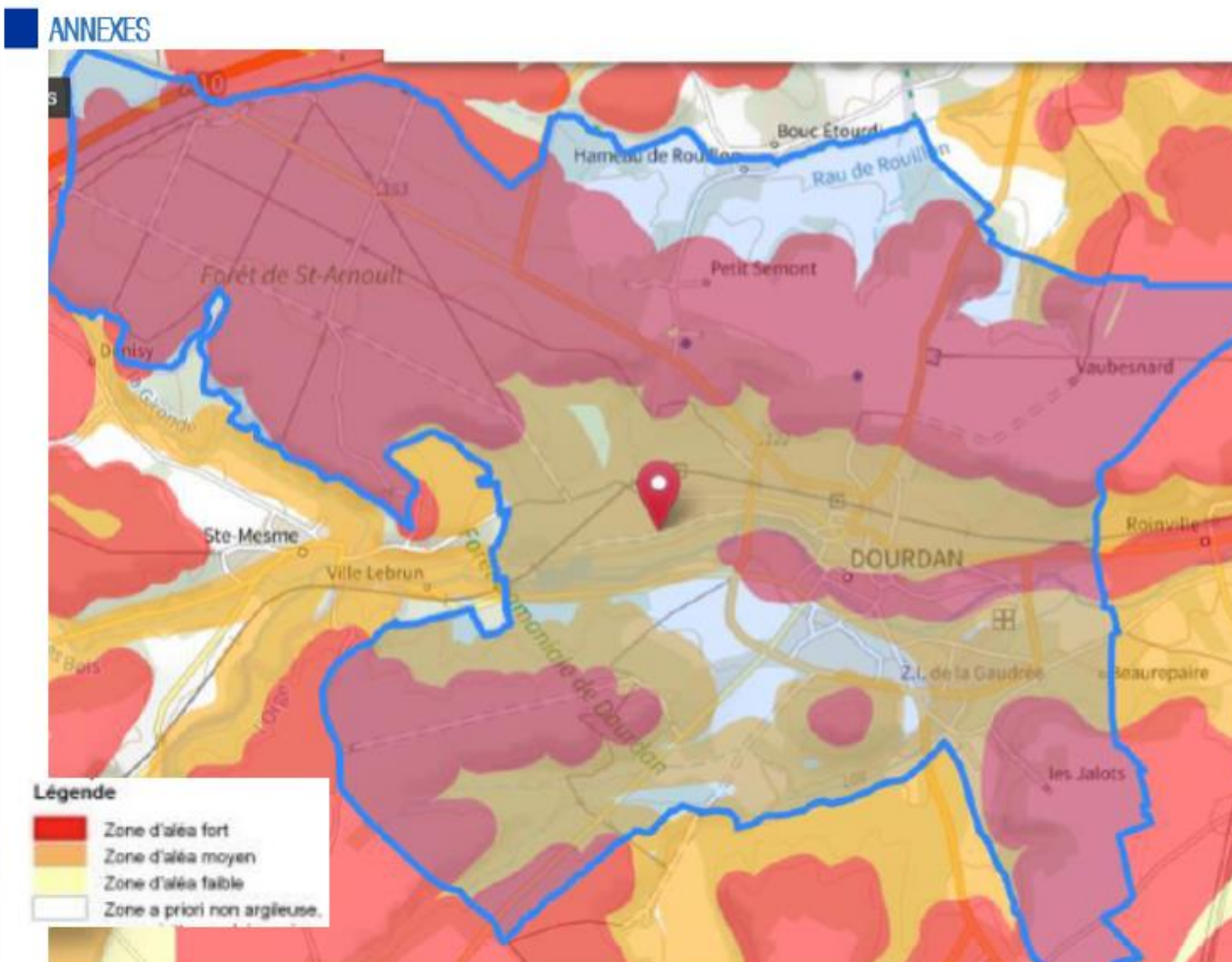
3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles

Pièce modifiée : Règlement

Annexe du règlement

Aucune règle



Source : géorisques.gov

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles

Pièce modifiée : Règlement

Annexe du règlement

Aucune règle

ANNEXES

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

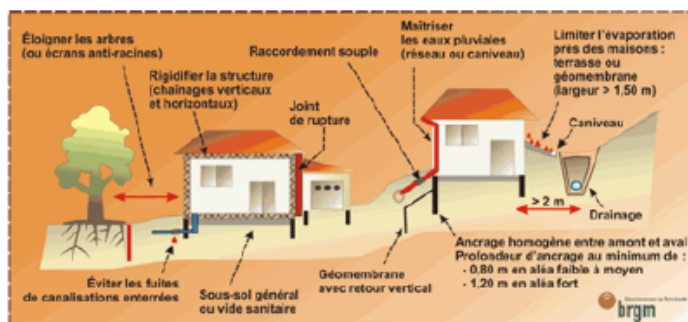


Schéma illustratif

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

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

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

II. - Pour tous les bâtiments :

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

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

ANNEXES

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

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

3. Des modifications réglementaires (règlement)

- Objet : intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles

Pièce modifiée : Règlement

Annexe du règlement

Aucune règle

ANNEXES

RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

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

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

II. - Pour tous les bâtiments :

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

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

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

ANNEXES

RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

JUSTIFICATIONS

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

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- **Objet : ajouter des dispositions visant à protéger les zones humides avérées**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Aucune règle

ZONES HUMIDES A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.

JUSTIFICATIONS

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

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

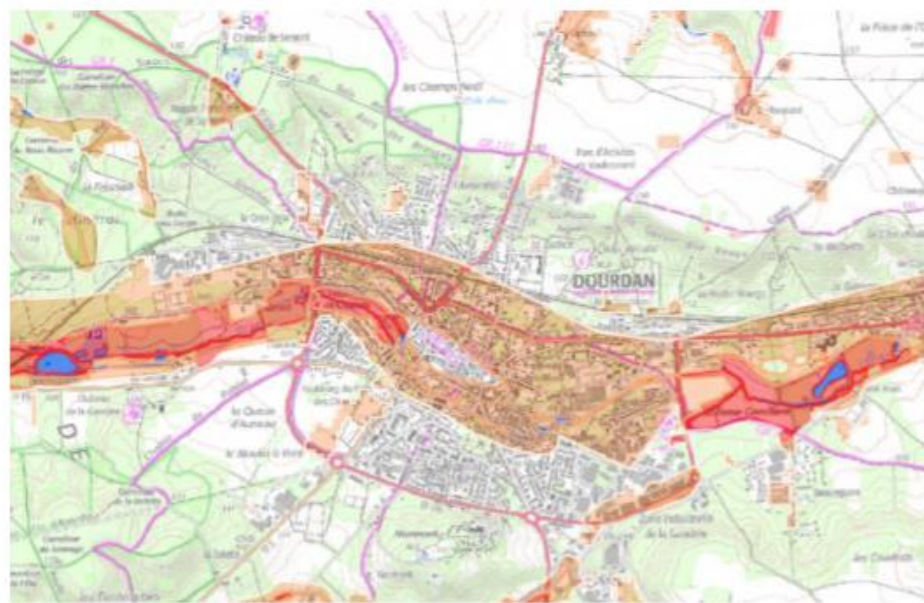
Les zones humides sont désormais protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions s'appliquent pour garantir leur préservation.

3. Des modifications règlementaires (règlement)

- Objet : ajouter des dispositions visant à protéger les zones humides avérées

Pièce modifiée : Plan de zonage

Aucune règle



Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France

Classe 2021	Description
A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : <ul style="list-style-type: none">zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ☞ ;zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.
B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restant à vérifier et à préciser.
C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

JUSTIFICATIONS

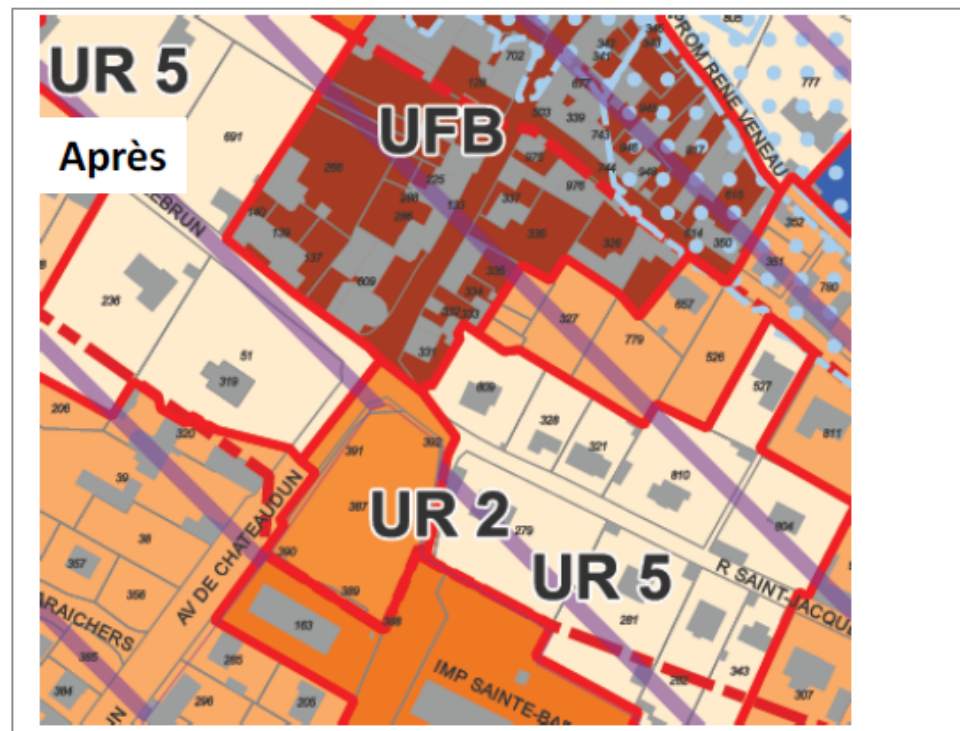
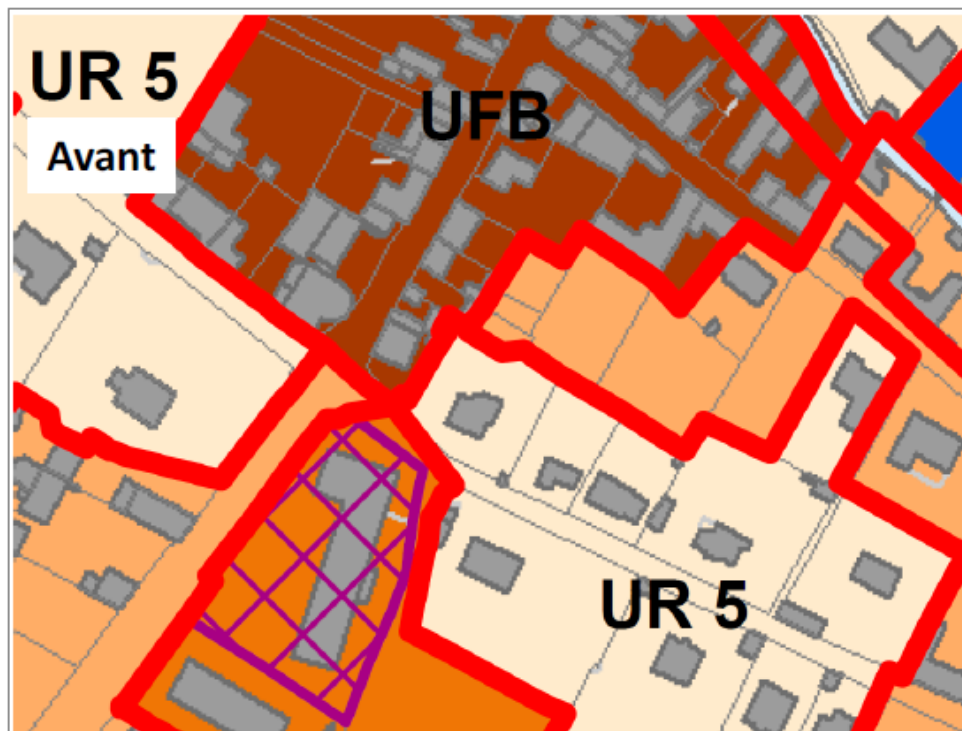
Les zones humides avérées sont ajoutées sur le plan de zonage en cohérence avec la disposition du règlement.

4. Des modifications du plan de zonage

4. Des modifications du plan de zonage

- Objet : caserne des pompiers : encadrer la mutation du site UR1 vers du UFB et suppression de l'emplacement réservé pour logements sociaux

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

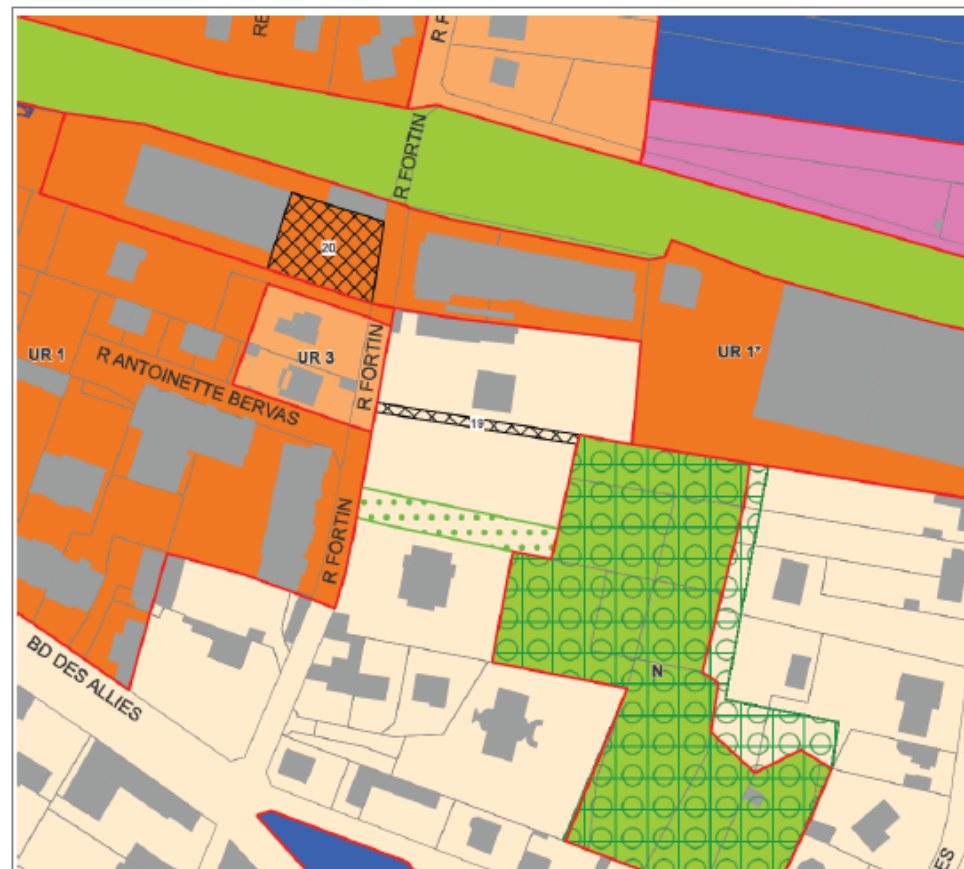
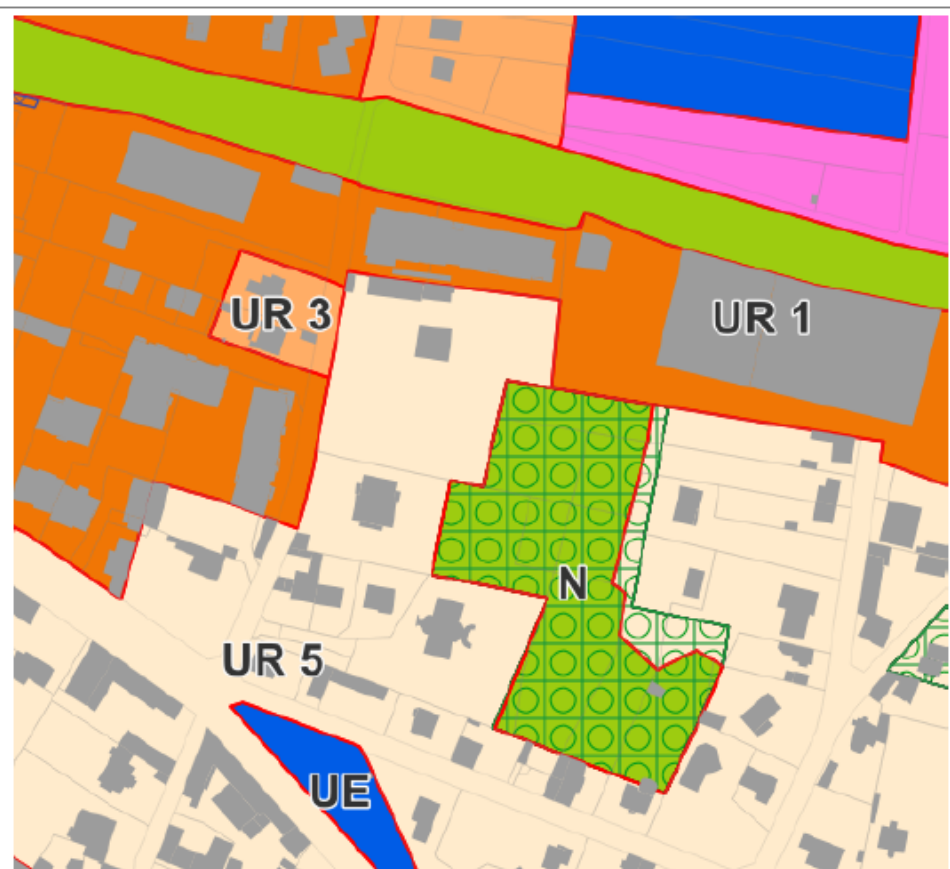
L'ancienne caserne de pompiers est aujourd'hui un bâtiment vacant depuis la création du nouveau centre de secours rue Robert Benoist. Ce site pourrait faire l'objet d'un projet résidentiel en reconversion. Aussi, le zonage en UR2 est plus propice à la réalisation d'un projet sur ce site, en continuité de la zone UFB existante au nord, rue du Puits des champs. Le zonage modifié correspond au même zonage que celui du PLU de 2020 (pour rappel, le PLU 2020 a été annulé par le tribunal administratif).

La commune compte à ce jour plus de 30 % de logements locatifs sociaux, elle respecte assez largement les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui a fixé aux communes d'une certaine taille, un objectif à atteindre de pourcentage de logements locatifs sociaux dans leur total de résidences principales. En Île-de-France, sont concernées toutes les communes comptant au moins 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'objectif à atteindre était de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales, jusqu'à la loi du 18 janvier 2013 qui a porté cet objectif à 25 % et a fixé comme échéance ultime pour l'atteindre la fin de l'année 2025. Il n'y a donc aucune obligation de production de logements sociaux. La commune ne souhaite ainsi plus maintenir un emplacement réservé pour mixité sociale sur cette parcelle.

4. Des modifications du plan de zonage

- Objet : ajustements de zonage sur un secteur en mutation

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

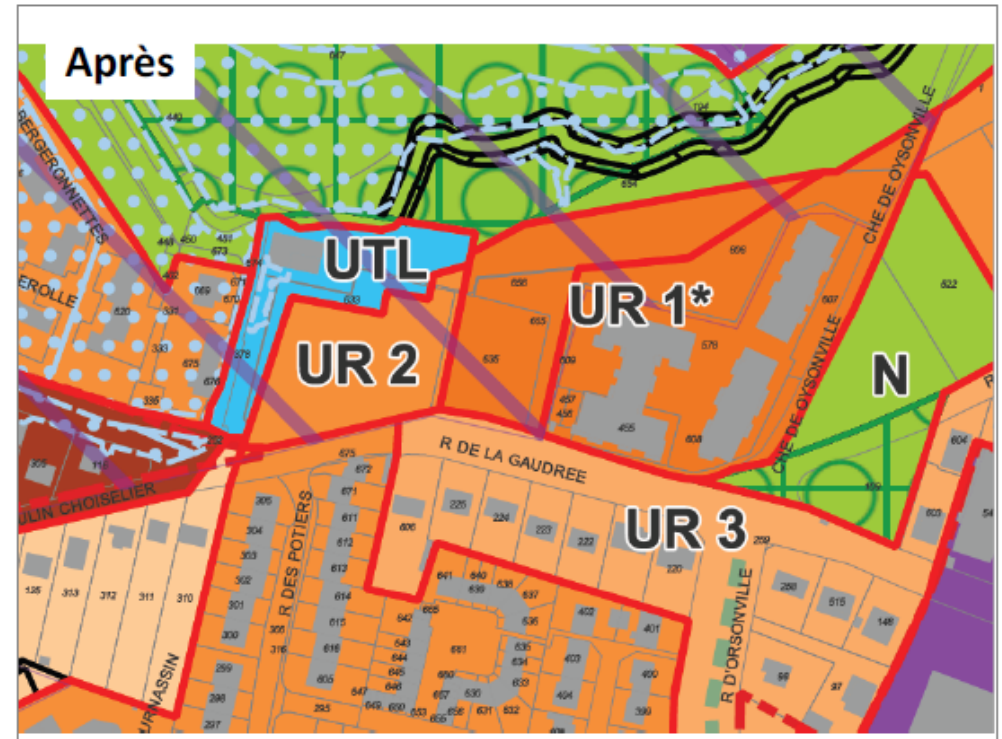
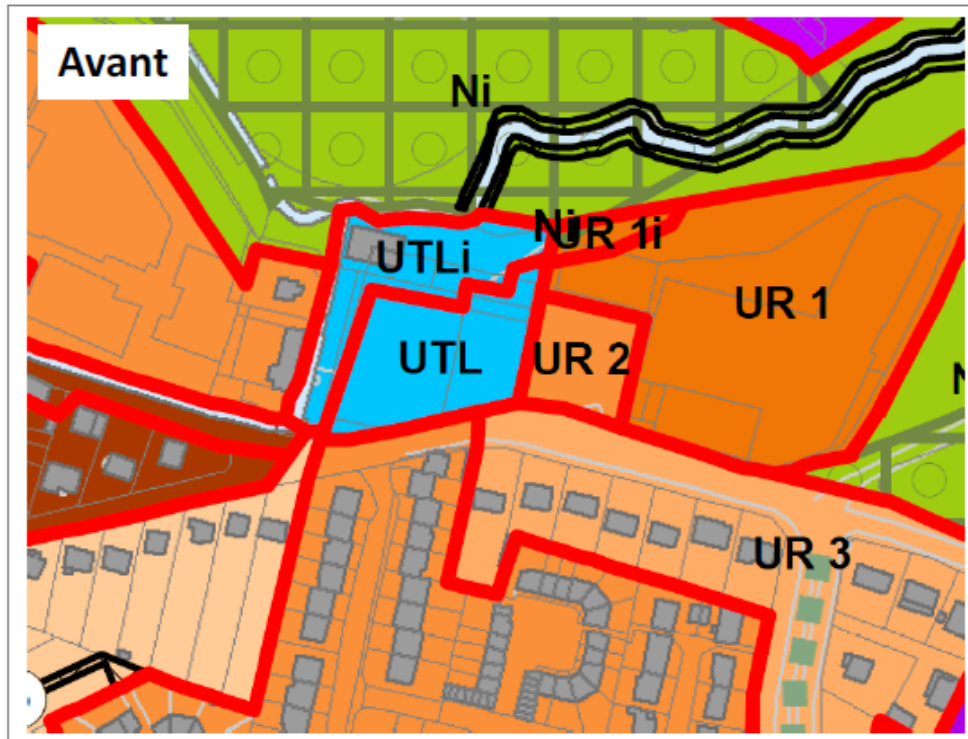
La modification se justifie par la prise en compte de quatre objectifs :

- La création d'une aire de stationnement public (ER 20) et d'une liaison douce (ER 19) pour relier l'espace vert classé en zone N à la rue Fortin, et vers la gare, afin de favoriser les modes de déplacements actifs en permettant de raccourcir les distances de parcours piéton/vélo, favorables sur la santé humaine, que ce soit sur le plan physique ou des réductions de nuisances et amélioration de la qualité de l'air,
- La protection d'une bande paysagère correspondant un cœur d'îlot végétalisé,
- Le reclassement d'une partie de parcelle en zone UR3, plus favorable que la zone UR5 pour permettre l'optimisation de ce secteur qui a déjà particulièrement muté ces dernières années, notamment à l'ouest et au nord, du fait du positionnement attractif de ce secteur à proximité immédiate de la gare et non loin du cœur de ville, de ses services, commerces et équipements,
- La création d'une zone UR1* visant à réduire les hauteurs à proximité de la voie ferrée pour limiter l'impact des constructions le long des secteurs où des nuisances sonores peuvent exister (même si la gare est terminus du RER C ce qui signifie que les nuisances sont très modérées, les trains circulant à faible allure).

4. Des modifications du plan de zonage

- Objet : Modifier la vocation de la zone UTL

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

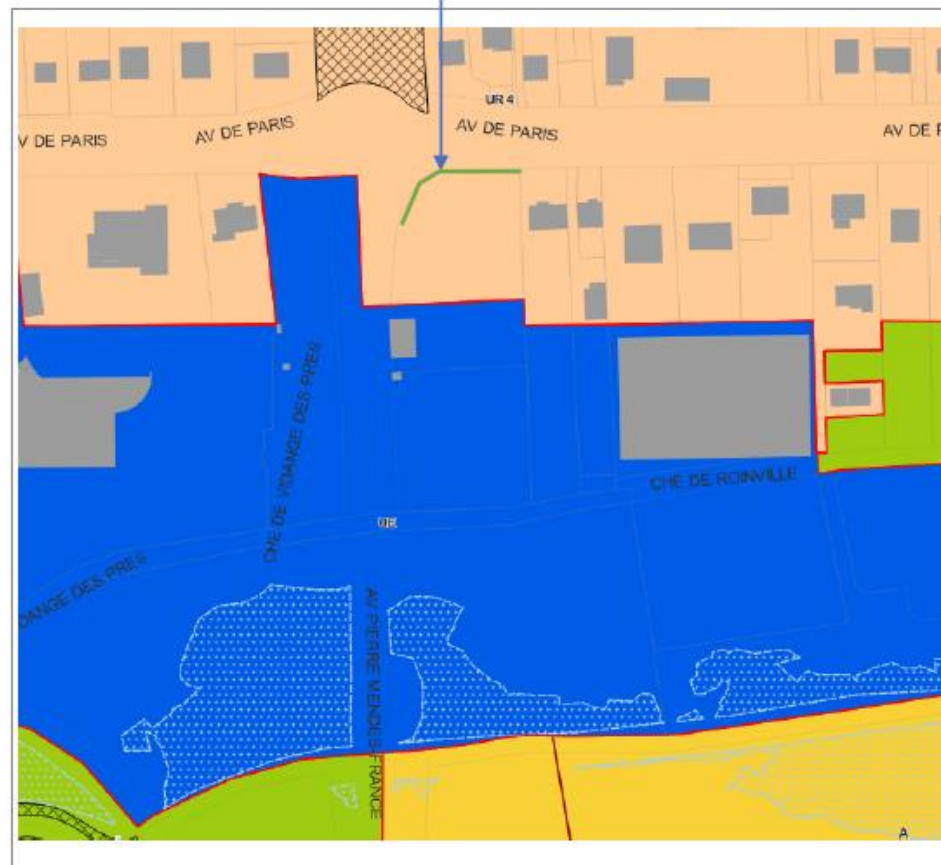
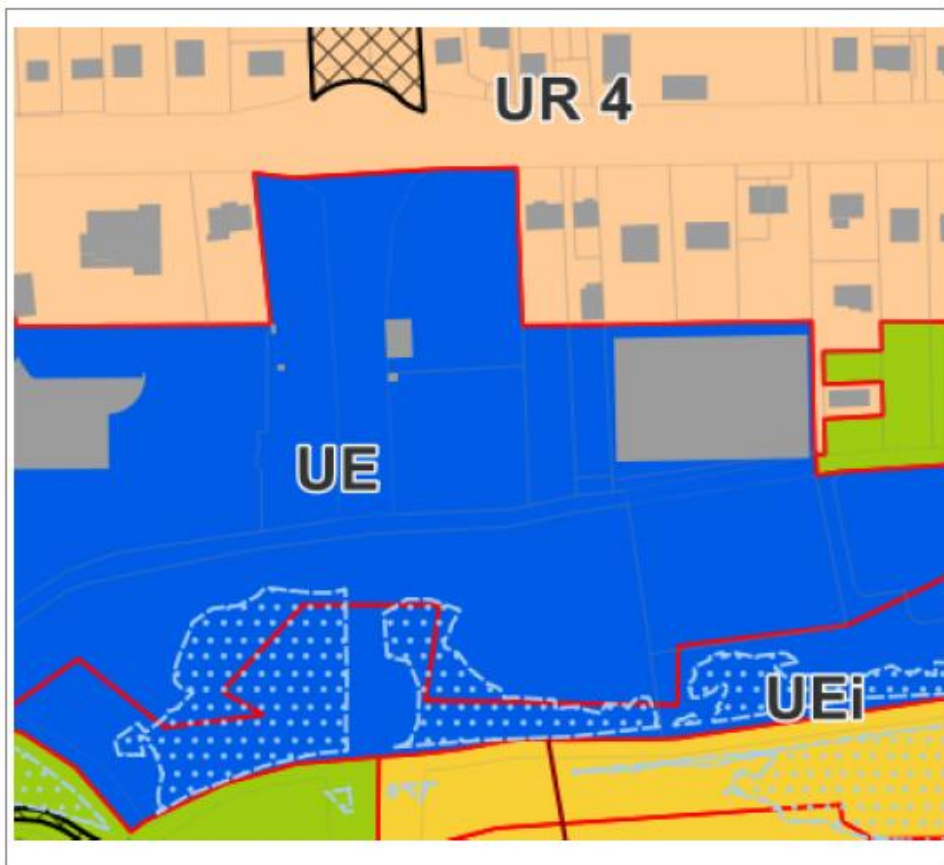
Le classement en zone UR2 est plus propice à la réalisation d'un projet de logements, en continuité de la programmation déjà existante de part et d'autre.

La création d'une zone UR1* visant à réduire les hauteurs à proximité de l'emprise ferroviaire notamment pour limiter l'impact des constructions le long des secteurs où des nuisances sonores peuvent exister (même si la gare est terminus du RER C ce qui signifie que les nuisances sont très modérées, les trains circulant à faible allure). Par ailleurs, une infime partie de la zone UR1* au nord-ouest, concernée par un espace boisé classé (EBC) inchangé donc inconstructible, est reclassée en zone N. Ce secteur boisé a une vocation naturelle d'où ce classement en zone N.

4. Des modifications du plan de zonage

- Objet : ajustement du zonage pour réduire la zone UE

Pièce modifiée : Plan de zonage



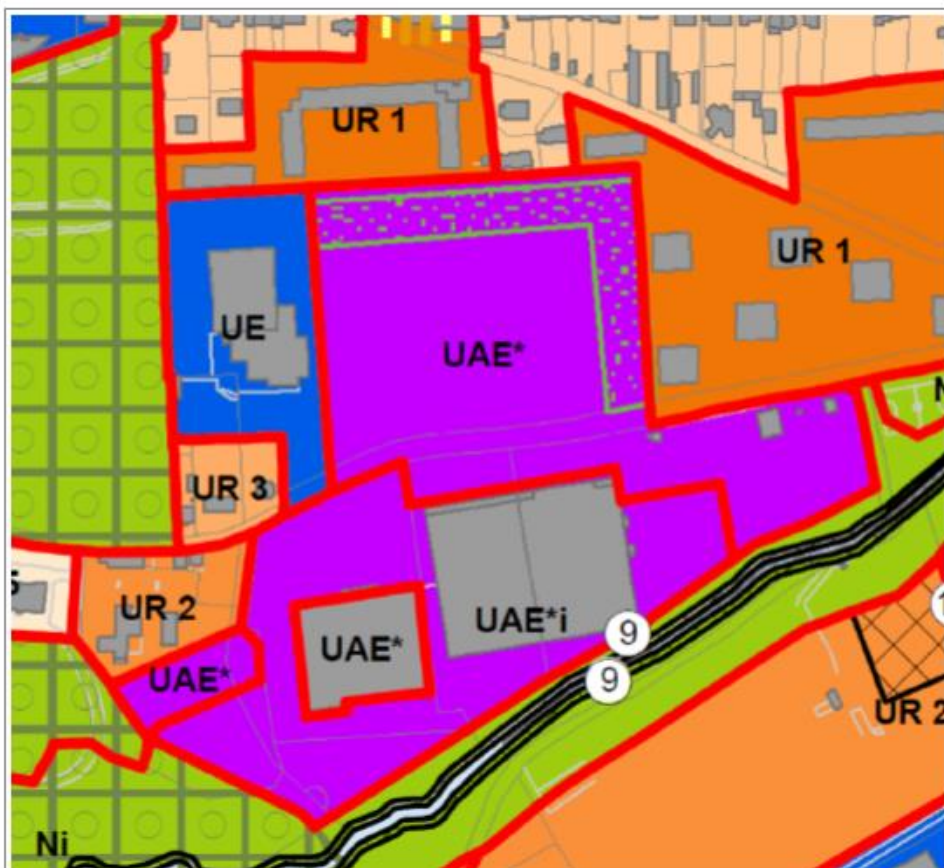
JUSTIFICATIONS

La modification du PLU vise à réduire la zone UE aux abords de l'avenue de Paris, afin de favoriser l'implantation de logements, plus propices en matière d'harmonisation urbaine le long de cet axe résidentiel de part et d'autre de la parcelle en question. Il s'agit à la fois d'une logique paysagère et de programmation, mais aussi d'une logique de réponse aux besoins en logements sur le territoire communal. Même réduite, la zone UE reste vaste et présente des potentiels d'évolution, elle pourra accueillir de nouveaux projets d'équipements en son sein dans les années à venir pour accompagner l'évolution démographique. La haie située sur l'avant, le long de l'avenue de Paris, est préservée. Une prescription de protection est ajoutée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette haie assez dense existante permet à la fois un filtre paysager et un filtre sonore vis-à-vis de la voie.

4. Des modifications du plan de zonage

- Objet : Classer le Champs de foire en zone d'équipement pour se donner la possibilité de renouveler et élargir la zone d'équipement dont le gymnase

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Le gymnase a été rénové avec le concours de la communauté de communes. Le centre culturel construit à la fin des années 1960 n'est plus aux normes et une étude visant à chiffrer la réhabilitation a montré qu'une telle opération est très coûteuse. La réflexion est donc complètement ouverte en matière de réhabilitation/renouvellement d'équipements dans ce secteur, aussi il est important d'anticiper l'avenir en définissant une vocation d'équipements publics (UE) d'une emprise suffisamment importante pour répondre aux besoins à venir.

4. Des modifications du plan de zonage

- **Objet : Ajustement de zonage sur la zone d'activité**

Pièce modifiée : Plan de zonage



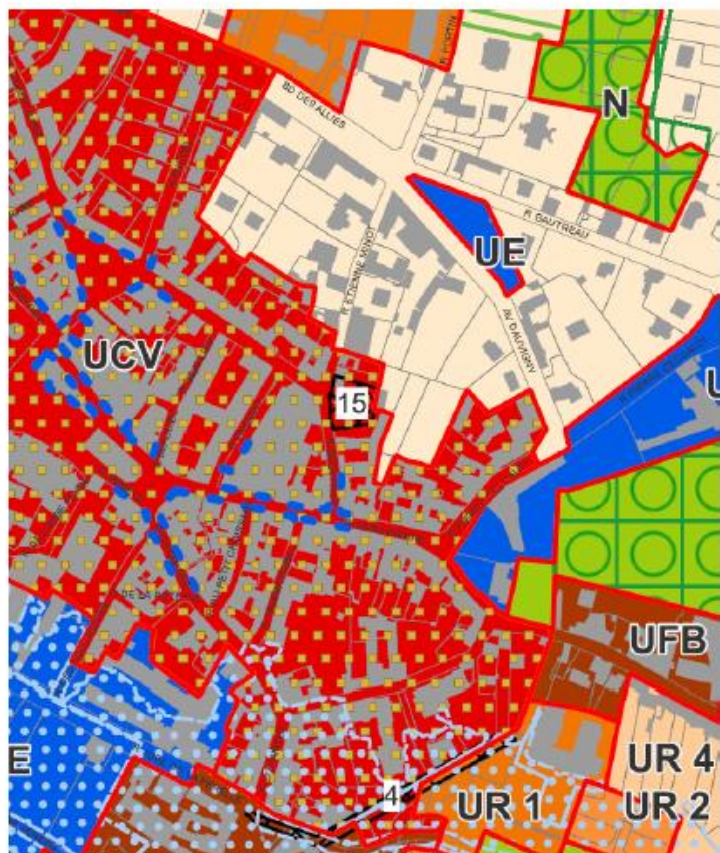
JUSTIFICATIONS

Le plan de zonage est ajusté afin de reprendre le zonage du PLU 2020 annulé, avec pour objectif d'autoriser de façon privilégiée des activités à caractère artisanal ou industriel ou des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Le commerce est ainsi interdit sur ce secteur.

4. Des modifications du plan de zonage

- Objet : Ajout d'un emplacement réservé pour création d'un espace de stationnement à proximité du cœur de ville historique

Pièce modifiée : Plan de zonage



15	Création de places de stationnement (rus Geoffroy)	225 m ²	Commune
21	Création d'un parking souterrain et reconstitution d'un jardin public arboré ouvert au public au-dessus	2 948 m ²	Commune

4. Des modifications du plan de zonage

- **Objet : Ajout d'un emplacement réservé pour création d'un espace de stationnement à proximité du cœur de ville historique**

Pièce modifiée : Plan de zonage

JUSTIFICATIONS

Le secteur historique s'est constitué bien antérieurement à l'arrivée de l'automobile. La densité bâtie et le caractère patrimonial du lieu ne permet pas de créer des espaces de stationnement sur les parcelles privées. Néanmoins, les besoins en stationnement restent importants, d'autant plus qu'ils concernent à la fois des besoins en stationnement privés de logements, mais aussi publics liés aux équipements, aux commerces, et aux espaces touristiques et patrimoniaux à l'image du château. La création d'un emplacement réservé permettra à la fois de créer un espace de stationnement souterrain d'une capacité non négligeable, et la reconstitution d'un jardin public arboré ouvert au public au-dessus. Les entrées et sortie de cet espace de stationnement pourront être assurés rue Geoffroy et avenue Dauvigny. Par ailleurs, l'espace libre sera conservé : il n'y aura pas de construction en élévation sur ce site, et un jardin public sera aménagé et paysagé, largement arboré. Le site identifié pour ce projet, actuel jardin enfriché et de résineux, est situé à proximité immédiate des besoins et demeure l'une des dernières possibilités d'aménagement de ce type d'équipement.

La nouvelle réglementation qui interdit les places à moins de 5 m des passages piétons va induire une suppression d'un nombre non négligeable de places sur le domaine public. Dans le cadre du SPR, et dans la continuité des actions Petites villes de demain, la commune souhaite réaménager son centre-ville qualitativement en redonnant plus de place au piéton et en rendant accessible aux PMR ses voies.

Pour cela, les réaménagements vont induire (sans interdire) une réduction notable des places de stationnement à proximité immédiate du cœur de ville commercial. Afin de préserver son commerce de proximité, il est impératif de développer des poches de stationnement à proximité immédiate de ces commerces.

Dans le souci de préservation du cadre de vie et de l'architecture environnante, un parking souterrain paraît aujourd'hui la solution alternative la plus appropriée.

5. Mise à jour des annexes

- Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) approuvé en 2017 est ajouté aux annexes servitudes
- Le Site Patrimonial remarquable (SPR) est ajouté aux annexes servitudes
- Le règlement d'assainissement et des eaux pluviales est ajouté aux annexes sanitaires
- Le règlement de collecte SIREDOM est ajouté aux annexes sanitaires

JUSTIFICATIONS

Une modification de PLU est aussi l'occasion de mettre à jour/compléter les annexes du PLU avec des documents plus récents afin de rendre plus facilement appréhendable les prescriptions s'appliquant sur la commune. Ainsi, le PPRi approuvé en 2017, le SPR approuvé en 2020 et les règlements d'assainissement et de collecte listés ci-dessus sont ajoutés aux annexes servitudes et sanitaires du PLU.

