

# SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE

Par délibération en date du 30 juin 2011, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU. Celui-ci a, par la suite, été :

- **transmis aux personnes publiques associées et consultées.** Ces personnes avaient alors 3 mois à compter de la réception pour faire connaître leur avis sur le projet de PLU. Conformément à l'article du Code de l'urbanisme, ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.
- **soumis à enquête publique du 17 décembre 2011 au 3 février 2012 inclus.** Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions en mai 2012

La présente note dresse la synthèse des modifications apportées dans les différentes pièces du document, en précisant l'auteur de la remarque et la justification de sa prise en compte.

## Pièce 2 : Rapport de présentation

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Le besoin en logements issus du Point Mort et de l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune</i>	Commissaire enquêteur	Reformulation des objectifs de logements afin de clarifier les calculs et les hypothèses choisies
<i>Quantifier l'évaluation du potentiel de développement dans l'enveloppe urbaine en ha</i>	Commissaire enquêteur	Identification du potentiel en ha
<p><i>Préciser un emplacement pour réaliser 2 logements sociaux :</i></p> <p>Un emplacement a été déterminé par la Municipalité afin de répondre à cet objectif. Deux logements sociaux pourront être réalisés dans le tissu urbain existant dans les anciens logements de fonction des enseignants.</p> <p>A noter que la commune a décidé d'intégrer des dispositions spécifiques dans les zones UA, UG et UH afin de favoriser la mixité du parc : <i>Tout projet de création d'au moins 10 logements (constructions neuves ou transformation de bâtiments existants) doit comporter au moins 20 % de LLS du nombre total de logements créés.</i></p>	Commissaire enquêteur	Compatibilité avec le PLH
<i>Compléments sur les circulations agricoles</i>	Chambre d'agriculture et conseil régional	Compléments
<i>Compléments sur les zones humides (notamment milieux humides ecosos 2000 + identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides de la DRIEE)</i>	Préfecture	Compléments
<p><i>Aborder la thématique de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales (Intégration des éléments figurant dans la notice sanitaire dans le rapport de présentation)</i></p> <p><i>Mention du captage de Bismes</i></p>	Préfecture CLE	Compléments
<i>Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique ont été mentionnés</i>	Conseil général	Compléments



## Pièce 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<p><i>Des mises à jour ont été réalisées sur le document, notamment :</i></p> <p><i>Mise à jour des cartes du PADD :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualiser du préambule : actualisation de la retranscription de l'article L121-1 du CU</li> <li>- Suppression de la mention suivante dans l'objectif 3 - PERENNISER LES ACTIVITES EXISTANTES, suite aux remarques de la préfecture à ce sujet: « <del>Les secteurs à vocation d'activités seront identifiés par un classement spécifique.</del> ». Si un zonage spécifique pour les zones d'activités a été supprimé (suppression des zones UJ), l'adaptation des dispositions réglementaires des zones UA, UG et UH permet d'assurer le développement des destinations économiques dans les zones urbaines (commerces, bureaux et services, artisanat).</li> <li>- Mention les « <b>Risque de coulée de boue et de ruissellement</b> » dans l'objectif 4- SENSIBILISER LES HABITANTS AUX RISQUES ET NUISANCES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE, suite aux remarques de la Chambre de l'Agriculture sur ce point.</li> <li>- Correction de la légende (la mention « déviation 88 » a été remplacé par « la liaison Saine-Aval – Saint-Quentin-en-Yvelines).</li> <li>- Limiter les extensions de zone urbaine destinées à intégrer les constructions régulières situées en zone agricole limite au maximum la possibilité de nouvelle construction dans l'espace gagné sur la zone agricole. Les limites entre les espaces agricoles et urbains, au Sud de l'aqueduc de l'Avre ont ainsi été modifiées dans ce sens afin d'assurer la mise en cohérence des différentes pièces du PLU.</li> </ul>	<p>Mise à jour</p> <p>Préfecture</p> <p>Chambre de l'agriculture</p> <p>Conseil Général</p> <p>Commissaire enquêteur</p>	<p><u>Ces adaptations mineures ne remettent pas en cause l'économie générale du dossier et les orientations générales du PADD. De plus, elles assurent la mise en cohérence des différentes du PLU entre elles.</u></p>

## Pièce 4 : Orientations d'aménagement spécifiques

---

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation</i>	Préfecture	Définition des grands principes d'aménagement sur la zone AUL

## Pièce 4a : Règlement de zones

Contenu des modifications apportées	Zone concernée	Réponse à...	Justifications...
<b>Lexique</b>			
<p><b>Annexe :</b> Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.</li> <li>- une construction non contiguë à une construction principale.</li> </ul>	Dans le lexique	Commissaire enquêteur	Afin de faciliter l'instruction des permis, la définition d'une annexe a été ajoutée au lexique du règlement.
<p><b>Les ouvertures créant des vues directes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les fenêtres,</li> <li>• les portes-fenêtres,</li> <li>• les balcons,</li> <li>• les loggias,</li> <li>• les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,</li> <li>• les lucarnes,</li> <li>• les fenêtres et châssis de toit.</li> </ul> <p><b>Les ouvertures <del>ne créant pas de</del> créant des vues indirectes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage.</li> <li>- Les portes d'entrée pleines,</li> <li>- Les châssis fixes et verre opaque</li> <li>- Les pavés de verre</li> <li>- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au-dessus du terrain naturel</li> </ul>	Dans le lexique	Mise à jour	Faciliter l'instruction des permis
<p><b>Une exploitation agricole :</b> Une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins <del>la moitié de une fois et demi</del> la surface minimale d'installation (SMI) définie par le Schéma Directeur Départemental des structures agricoles et par arrêté ministériel du 19 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence applicables aux productions hors sol.</p>	Lexique	Mise à jour	Assurer la cohérence du document
<p><b>Hauteur de construction (art.10) :</b> Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ou à l'acrotère, hors système de sécurité, <b>ou bien jusqu'à l'égout du toit dans certaines zones.</b> Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.</p>	Lexique	Mise à jour	Assurer la cohérence du document

**Prise en compte des dernières évolutions législatives**

Prise en compte de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011), qui se substitue aux notions de « SHOB » et de « SHON » à partir du 1er mars 2012 dans les PLU.

**Lexique :**

- **Modification de la définition du COS :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport entre le nombre de mètres carrés de surface de ~~plancher hors-couvre-nette surface de plancher~~ susceptibles d'être construits et la superficie du terrain. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire 200 m<sup>2</sup> de surface de ~~plancher hors-couvre-nette surface de plancher~~ pour un terrain de 1.000 m<sup>2</sup>.

- **Suppression de la définition de la SHON**
- **Intégration de la définition de la surface de plancher :**

Surface définie à l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, comme étant : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

L'article R\*112-2 précise que « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

**Dans le reste du document :**

SHON → surface de plancher,

Lexique du règlement

Mise à jour

Prise en compte des évolutions réglementaires.

**Prise en compte des évolutions de l'article L\*123-9 liées à la mise en œuvre des lois Grenelle 1 et 2**

***Article 15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

***Article 16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Toutes les zones  
sauf :  
Dans AU : sans  
objet

Mise à jour

Prise en compte des  
évolutions  
réglementaires.

Toutes les zones  
sauf :  
Dans AU : sans  
objet

<b>Reconnaître les constructions à vocation agricole dans les zones urbaines</b>			
<p><b>Article 1 :</b></p> <p><b>SONT INTERDITS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes nouvelles constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier.</li> </ul>	Dans les zones urbaines : UA, UG et UH	Chambre d'agriculture	Il s'agit de reconnaître les constructions existantes à vocation agricole. Les zones urbaines ne sont pas destinées à accueillir de nouvelles constructions agricoles mais permettre le développement de l'habitat.
<p><b>Article 2 :</b></p> <p><b>SONT ADMIS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à vocation agricole <u>existantes</u> et leurs extensions.</li> </ul>			
<p><b>Article 9 :</b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder <b>50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces, ainsi que les constructions à usage artisanal et agricole.</b></p>	Dans la zone UG et UH	Chambre d'agriculture	
<p><b>Article 14 :</b></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>aux constructions à vocation agricole.</li> </ul>	Dans les zones urbaines : UA, UG et UH	Chambre d'agriculture	
<b>Prise en compte de risque - phénomènes de coulées de boues et de ruissellement</b>			
<p><b>SONT ADMIS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les sous-sols sont autorisés sous réserve d'être destinés aux locaux techniques, parking, réserves ou stockage.</li> </ul>	UA, UG et UH	Préfecture	Prise en compte des phénomènes de coulées de boues et de ruissellement constatés dans les zones urbaines.
<b>Favoriser la mixité de l'habitat</b>			
<p><b>SONT ADMIS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tout projet de création d'au moins 10 logements (constructions neuves ou transformation de bâtiments existants) doit comporter au moins 20 % de LLS du nombre total de logements créés.</li> </ul>	UA, UG et UH	Préfecture	Assurer une adéquation entre le parc de logements et les besoins de la population

<b>Augmenter les droits à construire des zones urbaines</b>			
<p><b>Article 9 :</b> L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder <del>40 %</del> <b>45 %</b> de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat,</p> <p><b>Article 14 :</b> Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à <del>0,40</del> <b>0,45</b> pour toutes les constructions.</p>	UG	Préfecture	Optimiser le foncier des zones urbaines
<p><b>Article 14 :</b> Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à <del>0,30</del> <b>0,35</b> pour toutes les constructions.</p>	UH	Commissaire enquêteur	
<b>Gestion des eaux pluviales, assainissement et infiltration des sols</b>			
<p><b><u>EAU POTABLE</u></b></p> <p>Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.</p> <p>Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.</p> <p><b><u>ASSAINISSEMENT</u></b></p> <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.</li> <li>• Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC en détermine les caractéristiques.</li> <li>• A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</li> <li>• Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les</li> </ul>	Toutes les zones	CLE Et préfecture	<p>Intégrer les consignes de sécurité prescrites par le SAGE de la Mauldre</p> <p>Faire référence aux zonages d'assainissement</p> <p>Permettre les rejets dans les</p>

<p>conditions d'usage du réseau public.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.</li> <li>• Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.</li> </ul> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.</li> <li>• Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. <del>Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du syndicat d'assainissement, soit 0,8l/s/ha.</del> Pour les projets concernant un terrain de plus 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogations (impossibilités liées au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.</li> <li>• Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.</li> <li>• En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.</li> <li>• Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</li> <li>• Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.</li> <li>• Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, <del>doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.</del> sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.</li> </ul>			<p>fossés ou cours d'eau. Par contre les rejets d'eaux usées non traitées doivent être interdits.</p> <p>La maîtrise du ruissellement (à 1l/s/ha) doit être réalisée pour tout terrain supérieur à 1000 m<sup>2</sup> et non seulement en cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant.</p> <p>Reformulation</p>
---	--	--	--

<p><b>RESEAUX DIVERS</b></p> <p><u>Electricité et gaz :</u>          Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.</p> <p><u>Télécommunications et télévision (câble) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.</li> <li>- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.</li> <li>- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.</li> </ul> <p><b>Eaux résiduelles agricoles</b>          Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.</p>	<p>Intégrer dans les zones UA, UG et UH</p>		<p>Modification liée à la reconnaissance des constructions à usage agricole dans les zones urbaines.</p>
<p><b>Article 12</b>          Les aires de stationnements de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être réalisées afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables (ever-green) ou que leur conception permette de récupérer et de recycler les eaux pluviales.</p>	<p>UA, UG et UH</p>	<p>CLE</p>	<p>Faciliter l'infiltration des eaux</p>

Contenu des modifications apportées	Zone concernée	Réponse à...	Justifications...
<b>Réglementer les articles 6 et 7</b>			
<p><b>Article UA 7, UG 7 et UH 7 :</b> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.</p>	Zones UA, UG et UH	Préfecture	Les articles 6 et 7 doivent être obligatoirement renseignés.
<p><b>Article AU6 et AU7</b> Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 1 m ou à l'alignement.</p>	Zone AU		
<p><b>Article A6 et A7 :</b> <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.</i></p>	Zone A		
<b>Protection des mares</b>			
<p><b>Article 2 :</b> Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.</p>	UH	Préfecture	Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

Contenu des modifications apportées	Zone concernée	Réponse à...	Justifications...
<b>Supprimer les zones UJ</b>			
Les dispositions réglementaires concernant la zone UJ (écrits et graphiques) ont été supprimées. Ces zones ont été intégrées dans les zones UA, UG et UH.	Zone UJ	Préfecture	Assurer la légalité du PLU
<b>Intégration des zones UJ dans les zones urbaines - Zone UA</b>			
<p><b>Article 11 :</b>  <b>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.</li> <li>• Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.</li> <li>• Toutes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.</li> <li>• Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.</li> <li>• En limite séparative et sur le domaine public, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée de haie d'essences locales.</li> </ul> <p><b>Article 13 :</b>  <b>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.</li> <li>• Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.</li> </ul>	Zone UA	Préfecture	Assurer la légalité du PLU

## Intégration des zones UJ dans les zones urbaines - Zone UG

### Article 6 :

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voirie existante ou future ;
- soit en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.
- aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 m.

### Article 9 :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder :

- ~~40%~~ **45 %** de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat,
- **50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal.**

### Article 11 :

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL.**

- Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.
- Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.
- Toutes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.
- Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et

Zone UG

Préfecture

Assurer la légalité du PLU

<p>de couleur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En limite séparative et sur le domaine public, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée de haie d'essences locales.</li> </ul> <p><b>Article 13 :</b>  <b>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.</li> <li>Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.</li> </ul> <p><b>Article 14 :</b>  Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à <b>0,40 0,45</b> pour toutes les constructions à usage d'habitat,</li> <li><b>0,50</b> pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal.</li> </ul>			
<b>Intégration des zones UJ dans les zones urbaines - Zone UH</b>			
<p><b>Article 6 :</b></p> <p>Toutes nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.</p> <p>Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.</li> <li><b>aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 m.</b></li> </ul> <p>Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.</p> <p><b>Article 9 :</b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>35 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat,</b></li> <li><b>50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal.</b></li> </ul>	Zone UH	Préfecture	Assurer la légalité du PLU

Article 11 :

**POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL.**

- Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.
- Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.
- Toutes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.
- Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- En limite séparative et sur le domaine public, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée de haie d'essences locales.

Article 13 :

**POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL**

- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.

Article 14 :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé :

- **0,30 0,35** pour les constructions à usage d'habitat.
- **0,50** pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanats

Contenu des modifications apportées	Zone concernée	Réponse à...	Justifications...
<b>Orientation d'aménagement sur la zone AUL</b>			
<p><b>Article 2 :</b>  <b>SOUS RÉSERVE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PREVUES AU PRESENT PLAN</b></p>	AUL	Préfecture	Préciser les orientations et la programmation envisagées sur la zone.
<b>Rappeler le report de la bande de 50 m dans la zone A</b>			
<p><b>Article 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.</i></li> </ul>	A	Préfecture	Identifier sur les plans de zonage, ce rappel permet de faciliter la compréhension de la règle.
<b>Préciser les dispositions concernant les ouvrages électriques</b>			
<p><b>Article 2 :</b>  Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont autorisés ainsi que leur modification ou leur surélévation répondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p><b>Article 6 et 7 :</b>  Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan de servitudes.</p>	A et N	RTE	
<b>Fixer une distance minimale entre la zone urbaine et les constructions agricoles</b>			
<p><b>Article 2 :</b>  <b>SONT ADMIS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont admis les constructions, installations et aménagements directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'ils soient implantés à une distance de 50 m par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future.</li> <li>• Pour les constructions à destination d'habitation, la surface exploitée requise est portée à une fois et demi la surface minimale d'installation.</li> <li>• Les entrepôts liés à l'activité agricole.</li> </ul>	A	Commissaire enquêteur	Eviter le mitage des espaces agricoles et assurer une distance minimale entre la zone urbaine et les constructions à vocation agricole.
	A	Mise à jour	Clarifier la réglementation de la zone A en ce qui concerne les entrepôts agricoles.

<b>Préciser les dispositions concernant les constructions de second rideau (et au-delà)</b>			
<p><b>Article 7 :</b></p> <p>Toutes les constructions nouvelles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives dans le cas d'une façade aveugle ;</li> <li>• sinon en retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'au moins 4 m des limites séparatives : si la façade comporte des vues directes,</li> <li>- sinon à d'au moins 2,50 m</li> </ul> </li> <li>• Les constructions en deuxième rideau (et au-delà) pourront s'implanter indifféremment en retrait et/ou sur les limites séparatives dans le cas de façades aveugles.</li> </ul>	UG	Commissaire enquêteur	Préciser la réglementation concernant les constructions de second rideau et au-delà dans la zone UG
<p><b>Article 7 :</b></p> <p>Toutes les constructions nouvelles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m ;</li> <li>• cette distance peut être ramenée à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les constructions ne comportant pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 2,50 m</li> <li>• <del>Les constructions en deuxième rideau (et au-delà) pourront s'implanter indifféremment en retrait et/ou sur les limites séparatives.</del></li> </ul>	UH	Commissaire enquêteur	Maintenir un tissu aéré dans la zone UH
<b>Limiter le format des enseignes publicitaires</b>			
<p><b>LES ENSEIGNES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles seront limitées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ au rez-de-chaussée et jusqu'à l'allège des baies du 1<sup>er</sup> étage,</li> <li>○ aux formats A2</li> </ul> </li> </ul>	UA, UG et UH	Mise à jour	Préciser le format des enseignes publicitaires dans les zones urbaines
<b>Préciser les dispositions réglementaires concernant le stationnement des logements de plus de 150 m<sup>2</sup></b>			
<p><b>Article 12 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les constructions à usage d'habitat :</li> </ul> <p>Une surface affectée au stationnement est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement inférieur ou égal à 35 m<sup>2</sup> <del>SHON</del> surface de plancher</li> <li>• Au moins 2 places de stationnement par logements dont la <del>SHON</del> surface de plancher est comprise entre 35 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.</li> </ul>	UA, UG et UH, A, N	Commissaire enquêteur	Préciser les dispositions réglementaires concernant les grands logements (de plus de 150 m <sup>2</sup> ).

<b>Actualisation réglementaire - Code Forestier</b>			
Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article 157 l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.	N	Préfecture	Mise à jour
<b>Assurer la cohérence des dispositions réglementaires de la zone A - Gabarit des constructions autorisées</b>			
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder <del>300</del> 250 m <sup>2</sup> au sol par unité foncière pour les constructions à vocation agricole.	N	Mise à jour	Dans la zone A, les constructions, nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer est limitée à 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise au sol de ces constructions a ainsi été revue dans ce sens.

Contenu des modifications apportées					Zone concernée	Réponse à...	Justifications...	
<b>Rappel des recommandations figurant en annexe</b>								
<i>Les recommandations concernant les toitures ont été actualisées afin de prendre en compte la possibilité de réaliser des toitures planes sous conditions.</i>					Annexe du règlement	Commissaire enquêteur	Assurer la cohérence du règlement sur les toitures	
<i>Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement (Titre V - Annexe).</i>					Toutes les zones sauf : Dans AU : sans objet	CLE	Assurer la clarté du document et rappeler qu'une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes recommandés sur la commune, figure en annexe du présent règlement.	
<b>Tableaux des emplacements réservés :</b>					Annexe du règlement	du	Mise à jour	Depuis l'arrêt du PLU certaines parcelles concernées par un emplacement réservé ont été acquises par la commune.
<b>N°</b>	<b>Objets</b>	<b>Destinataires</b>	<b>Surfaces approximatives</b>	<b>Références cadastrales</b>				
1	Stationnement	Commune	2 555 m <sup>2</sup>	Section ZB : 165, 166, 167 Section A : 258				
2	Stationnement	Commune	543 m <sup>2</sup>	Section A : 514				
3-2	Aménagement de carrefour	Commune	60 m <sup>2</sup>	Section A : 484				
4	Aménagement de carrefour	Commune	400 m <sup>2</sup>	Section ZB : 694				
5-3	Cimetière	Commune	440 m <sup>2</sup>	Section A : 317				
6-4	Elargissement de voie	Commune	710 m <sup>2</sup>	Section A : partie de 325, partie de 318, partie de 317, partie de 316, partie de 315, partie de 557, partie de 314, partie de 849				
7-5	Equipements sportifs et de loisirs	Commune	8 200 m <sup>2</sup>	675, 739				

## Pièce 4b : Eléments remarquables recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du C.U

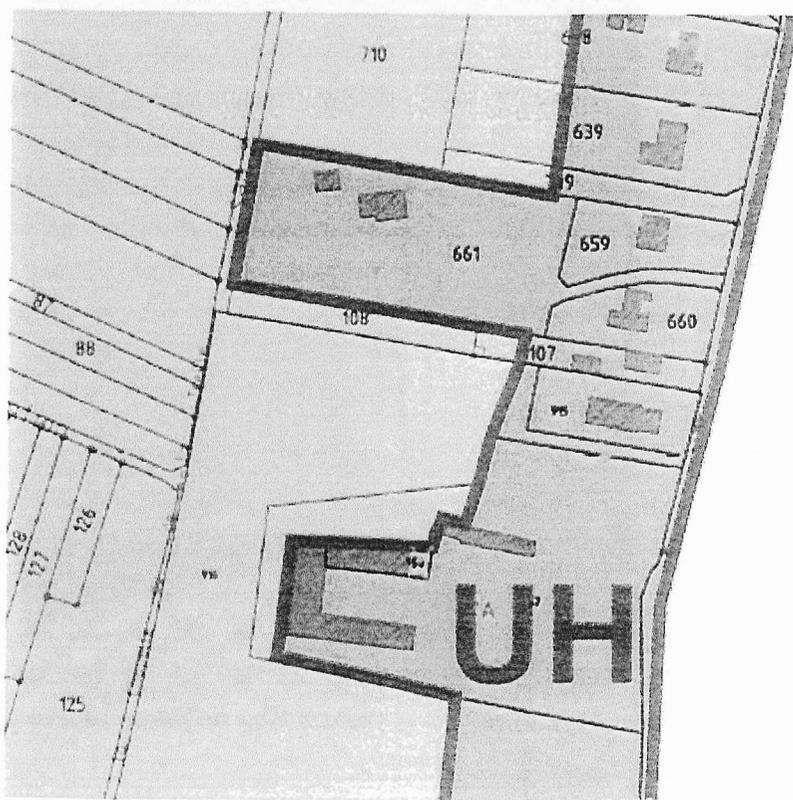
---

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Inscrire la mare à proximité de la ferme des Tuileries</i>	Préfecture	Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

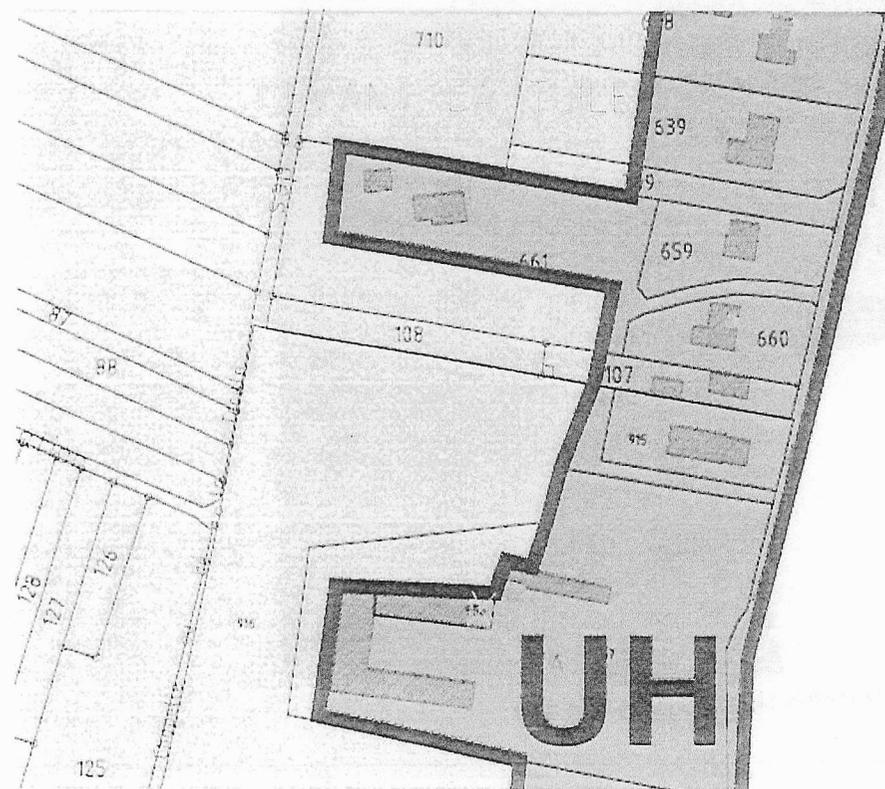
## Pièce 6 : Plans de zonage

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Correction de la zone UH</i>	Commissaire enquêteur	limiter la consommation des espaces agricoles

*Extrait projet de PLU arrêté*

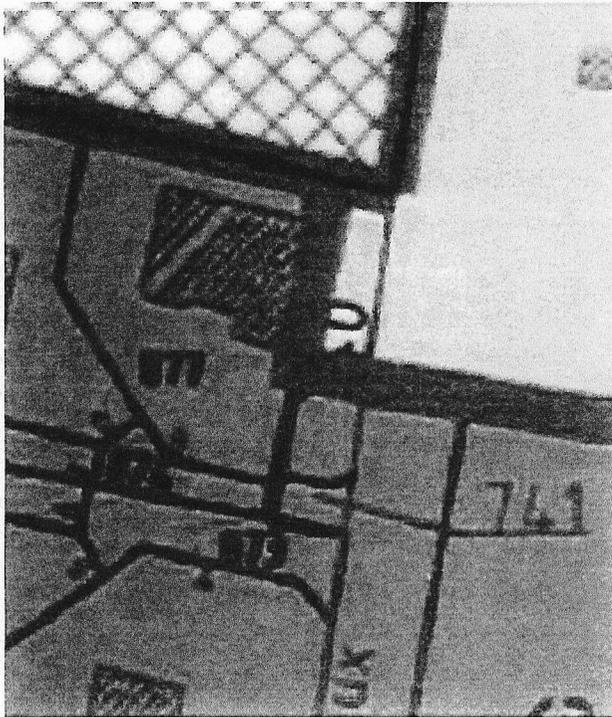


*Extrait projet de PLU approuvé*

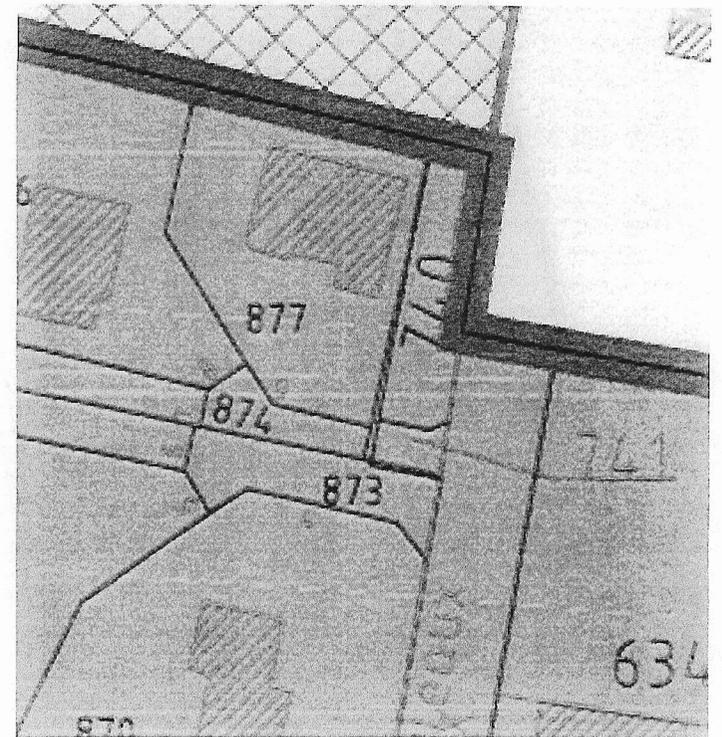


Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Correction de la zone UG</i>	Commissaire enquêteur	Correction d'une erreur de zonage

*Extrait projet de PLU arrêté*

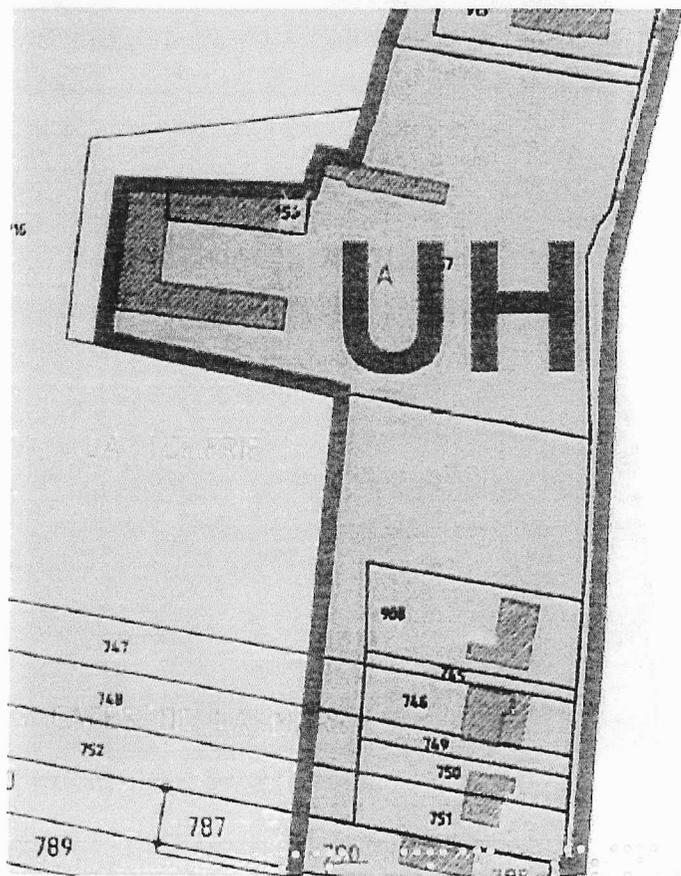


*Extrait projet de PLU approuvé*

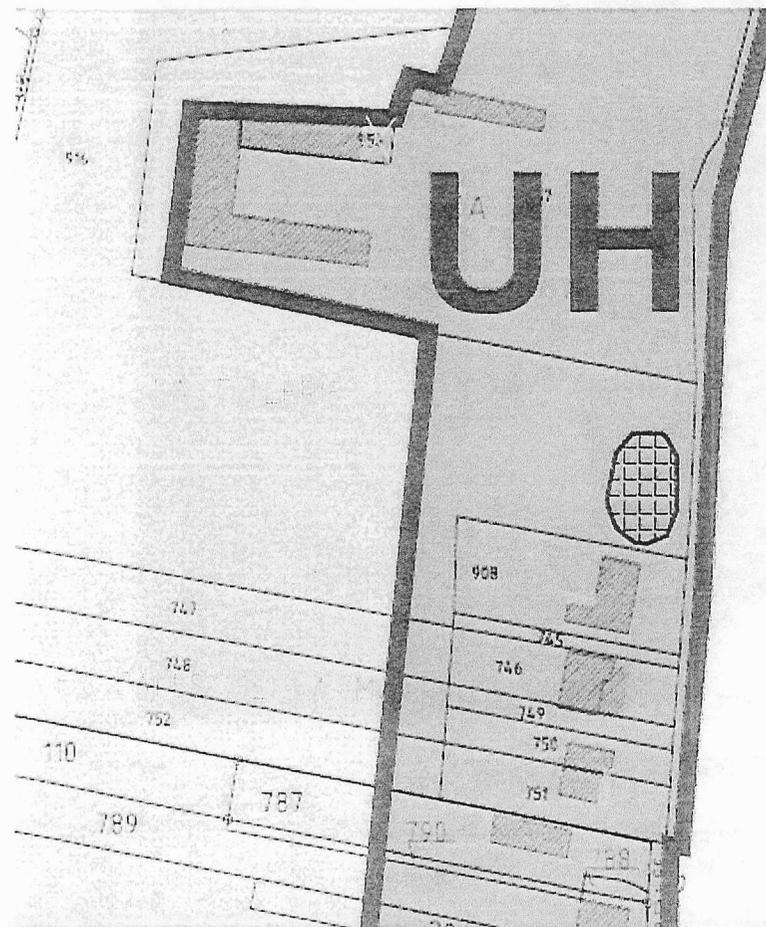


Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Identification d'une mare au titre du L123-1-5 7°</i>	Préfecture	Préserver les milieux sensibles et la qualité paysagère de la commune

*Extrait projet de PLU arrêté*

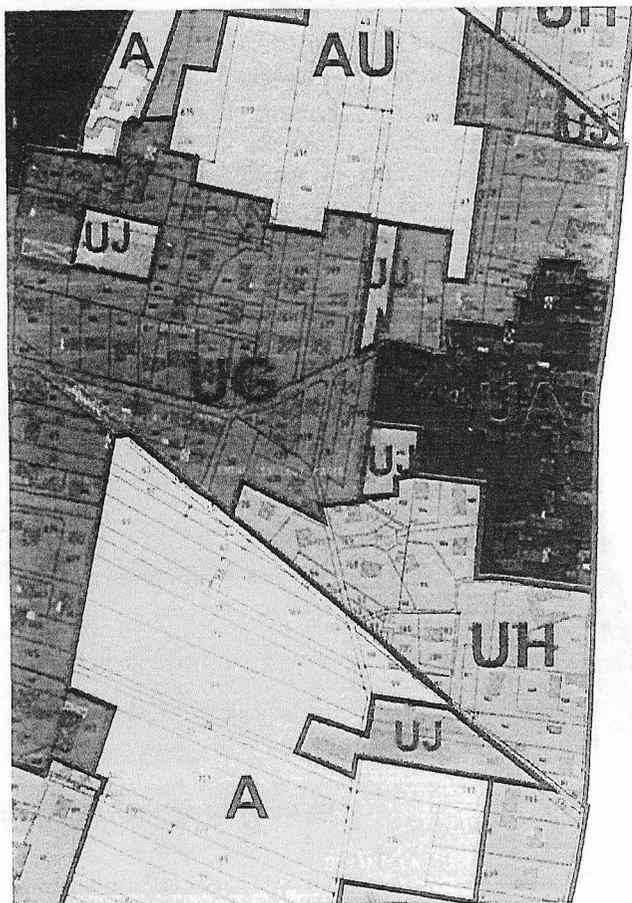


*Extrait projet de PLU approuvé*

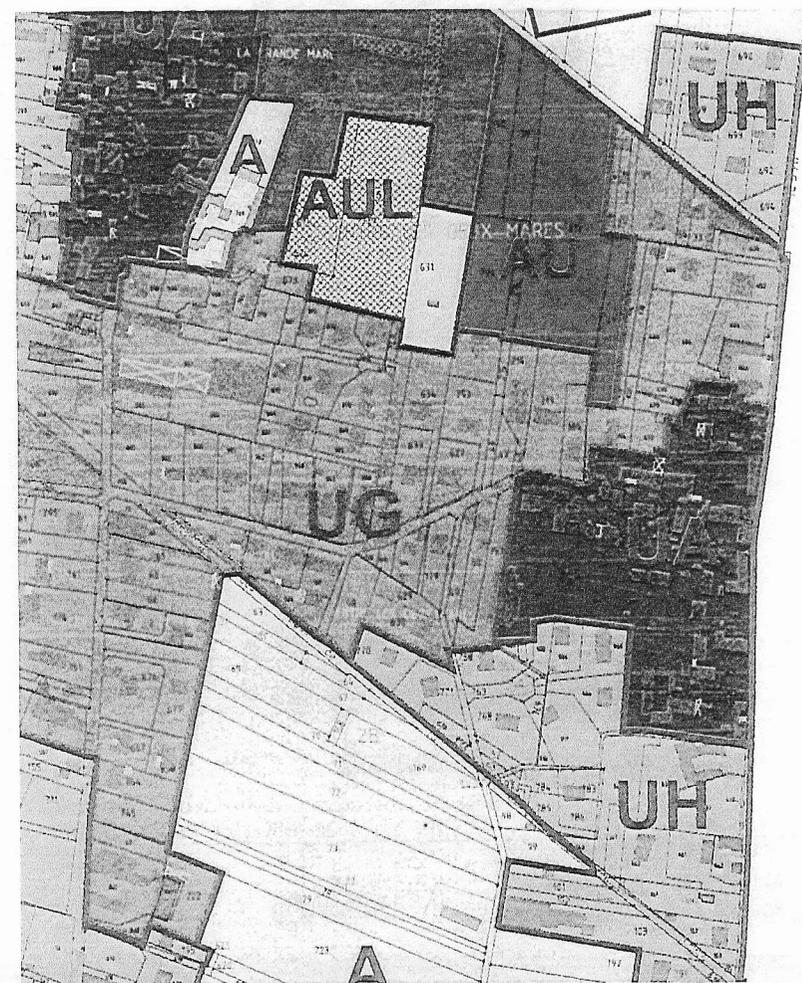


Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Intégration des zones UJ dans les zones JA, UG et UH</i>	Préfecture	Assurer la légalité de la procédure

*Extrait projet de PLU arrêté*

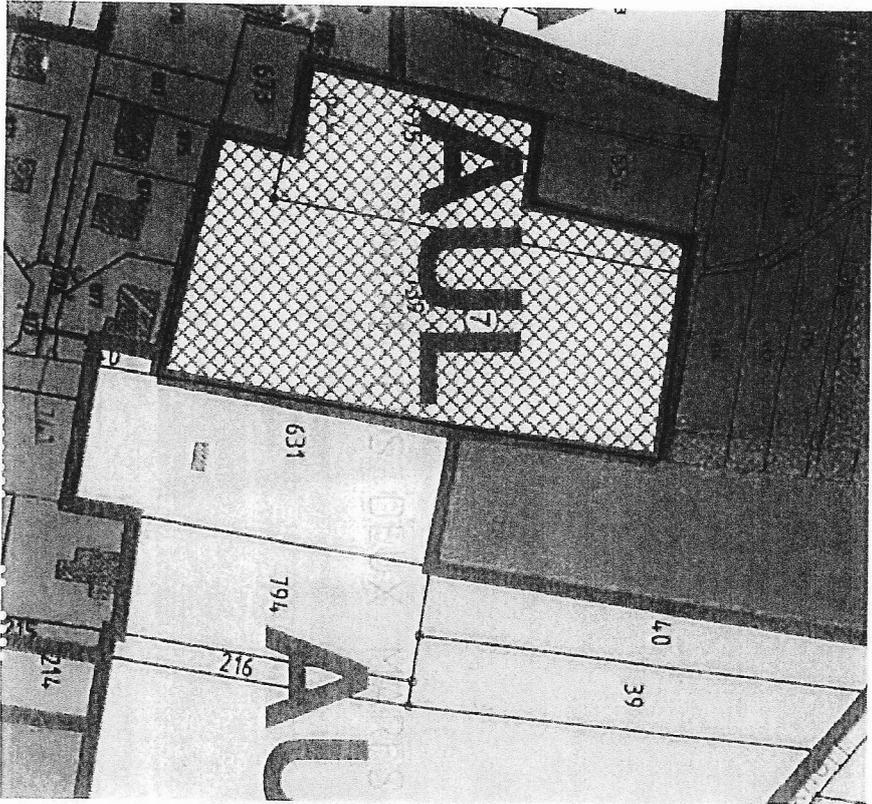


*Extrait projet de PLU approuvé*

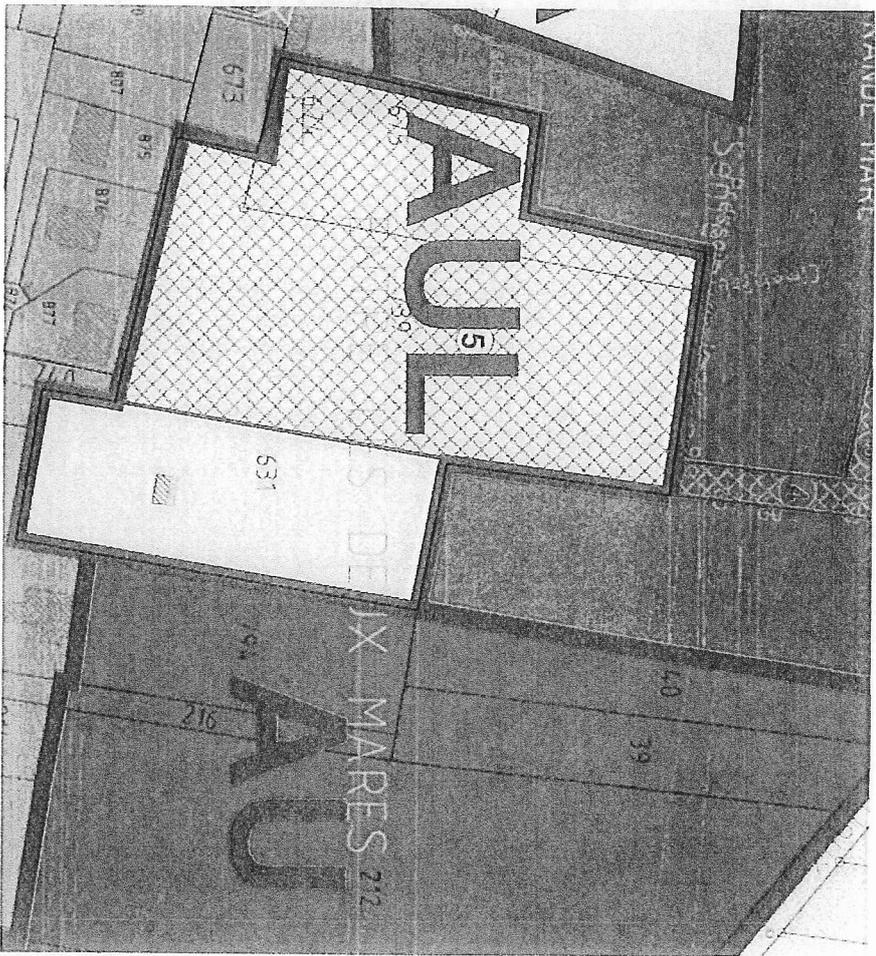


Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
Classement du bouloдрome en zone AUL	Commissaire enquêteur	

Extrait projet de PLU arrêté

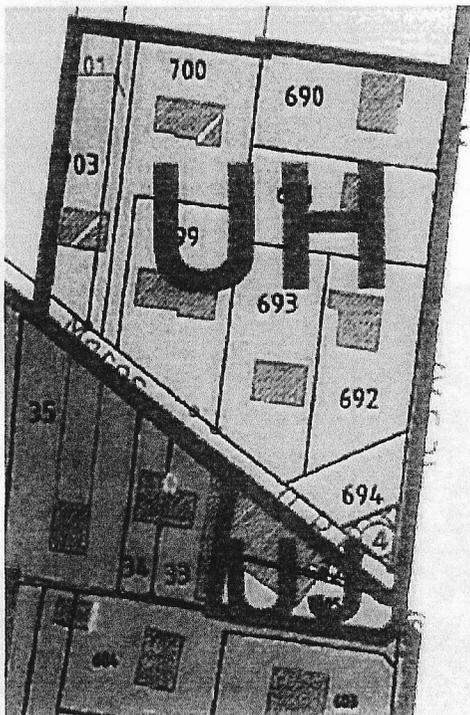


Extrait projet de PLU approuvé

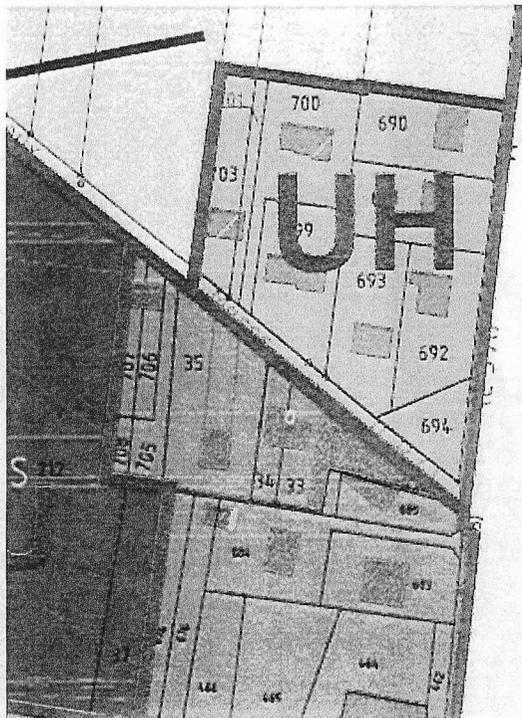


Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Emplacements réservés</i>	Mise à jour	Deux emplacements réservés ont été acquis. Ils ont donc été supprimés sur les documents de zonage.

*Extrait projet de PLU arrêté*

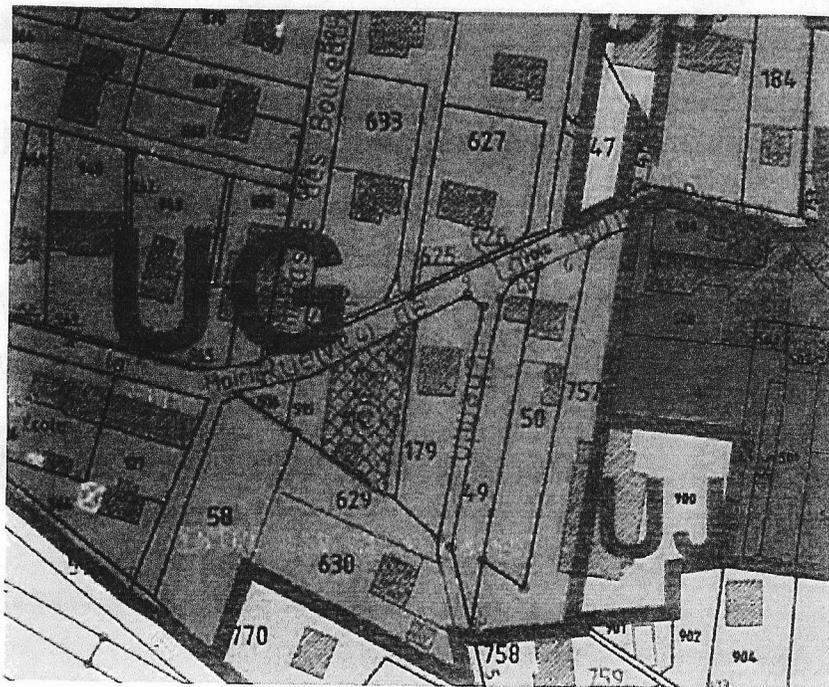


*Extrait projet de PLU approuvé*

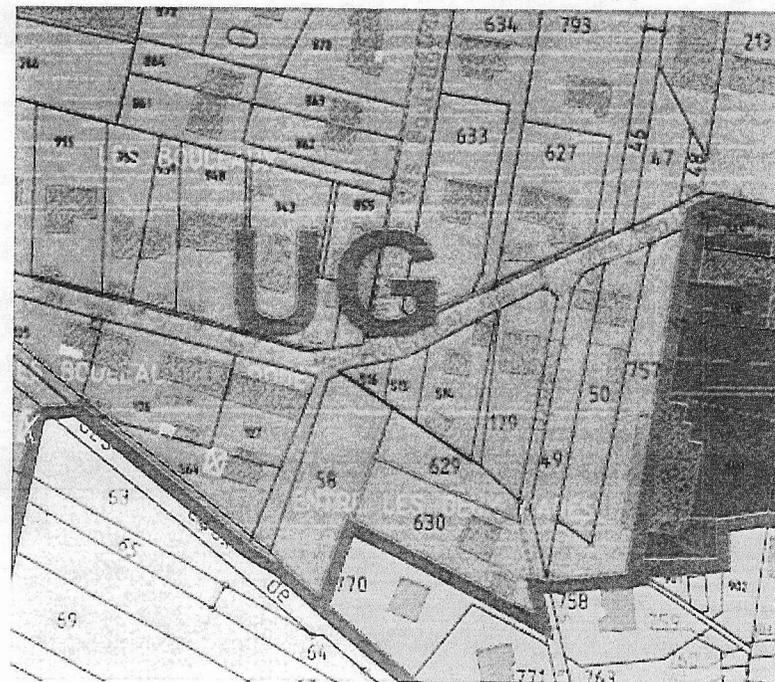


Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Emplacements réservés</i>	Mise à jour	Deux emplacements réservés ont été acquis. Ils ont donc été supprimés sur les documents de zonage.

*Extrait projet de PLU arrêté*



*Extrait projet de PLU approuvé*



## Pièce 7 : Servitudes

---

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Modification des noms des organismes responsables de la servitude</i>	Préfecture	Mise à jour
<i>Identifier les noms des ouvrages électriques et intégrer les recommandations à respect aux abords des lignes à haute tension – Servitude I4</i>	RTE	Informations complémentaires

## Pièce 8 : Annexes diverses

---

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i>Mise à jour des textes relatifs à la protection du patrimoine archéologique</i>	Conseil général	Mise à jour
<i>Intégrer les recommandations à respect aux abords des lignes à haute tension</i>	RTE	Informations complémentaires
<i>Délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2002 sur le Droit de Prémption Urbain</i>	Compléments	Compléments

## Pièce 9 : Annexes sanitaires

---

Contenu des modifications apportées	Réponse à...	Justifications...
<i><u>Incidences du projet PLU sur l'alimentation en eau potable : mise en avant des besoins futurs en terme d'eau potable</u></i>	Préfecture CLE	Evaluation du projet de PLU
<i><u>Préciser l'incidence du projet PLU sur la station d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric</u></i>	Préfecture CLE	Evaluation du projet de PLU