

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.3 rapport de présentation de la modification n°1



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019

Sommaire

A- Introduction : présentation générale de la modification	5
B- Contenu de la modification.....	7
C- Justification du choix de la procédure	15
D- Présentation et justifications des modifications	16
ANNEXES : fiches annexes sur la capacité d'évolution des quartiers d'habitations.....	64

A- Introduction : présentation générale de la modification

Le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche a été approuvé le 13 Février 2007, révisé le 20 décembre 2012. Différentes raisons conduisent aujourd'hui la commune de Saint-Nom-la-Bretèche à faire évoluer son PLU :

- L'évolution d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général portant sur le site de la ferme Charles de Gaulle
- L'évolution de certains éléments du programme portant sur le projet de la ferme du Valmartin
- La prise en compte des conséquences de la loi ALUR (suppression du COS) afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.
- L'intégration de nouvelles dispositions réglementaires en application des dispositions de la loi Grenelle 2
- Des ajustements mineurs visant à corriger des erreurs matérielles
- Des changements ponctuels apportés sur la forme des documents

Les pièces du dossier PLU concernées par la modification sont les suivantes :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- le règlement écrit
- le plan de zonage
- les annexes

Les autres pièces du dossier du PLU révisé approuvé en 2012 sont sans changement.

B- Contenu de la modification

1- Modifications de « fond » apportées aux différentes pièces du dossier :

a) Évolution d'un projet d'intérêt général portant sur la ferme située rue Charles de Gaulle

Le programme et les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 sont légèrement modifiés afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle d'un projet mixte de constructions de logements adaptés aux jeunes, jeunes ménages et personnes âgées et de création de commerces de proximité, le long de la rue Charles de Gaulle. Le plan de zonage est également modifié.

b) Évolution des éléments du programme de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 portant sur la ferme du Valmartin

Les éléments programmatiques concernant le nombre et la taille des logements à réaliser dans la ferme sont supprimés car le projet ayant fait l'objet de l'orientation d'aménagement n'est plus d'actualité. La volonté de mettre en valeur la ferme du Valmartin et de favoriser sa réhabilitation est maintenue.

c) Prise en compte des conséquences de la suppression du COS en fonction des caractéristiques des quartiers afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.

Sans remettre en cause l'esprit général de la loi, l'objectif est d'utiliser les outils réglementaires existants pour prendre en compte les principes fixés par la loi ALUR de manière équilibrée sur le territoire communal. Le dispositif réglementaire instauré avait été conçu pour traduire de manière précise l'une des orientations fondamentales du PADD : « le PLU vise à maintenir le caractère fortement paysager des quartiers et des résidences qui ont su préserver les structures végétales développées lors de leur conception ». La suppression du COS ne permet plus de garantir la mise en œuvre de cet objectif. Pour cela, la démarche mise en œuvre a été, dans un premier temps, de réaliser un diagnostic foncier.

Le diagnostic foncier a pour objet d'évaluer le potentiel d'évolution des zones déjà urbanisées à l'échéance des prévisions qui sont faites dans le cadre du PLU, c'est-à-dire à l'horizon 2025.

En préambule il est nécessaire de rappeler qu'un certain nombre de sites mutables potentiels ont déjà été identifiés dans le PLU :

- Les sites faisant déjà l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

Indépendamment de ces secteurs mutables identifiés, le diagnostic foncier a porté sur l'ensemble des zones urbaines de la commune afin d'évaluer leur potentiel de mutation. Les zones urbaines existantes sur le territoire communal ont été analysées au regard d'un certain nombre de critères :

- les formes urbaines ;
- la densité actuelle du bâti et l'état du bâti ;
- la taille des parcelles ;
- la capacité des équipements (voirie, réseaux) ;
- le couvert végétal, le patrimoine ;
- la sensibilité en termes de paysage et de qualité environnementale (ruissellement des eaux pluviales, biodiversité) ;
- la qualité du cadre de vie.

Sur la base de ces critères, sont déterminés pour chaque zone le potentiel théorique d'évolution ainsi que les facteurs favorables ou défavorables à la mutation. En fonction de cette analyse est ensuite déterminée l'opportunité de mettre en place des mesures destinées à encadrer la mutation en fonction de deux objectifs :

- L'évolution vers une certaine forme de densification qui doit pouvoir se faire mais dans le respect des caractéristiques de chaque quartier et en tenant compte du potentiel existant sur les différents sites de projets identifiés sur l'ensemble du territoire communal ;
- Le nombre supplémentaire de logements qui pourra être réalisé, ainsi que le nombre d'habitants correspondant, devront être cohérents avec les perspectives d'évolution démographiques retenues pour l'ensemble de la ville de Saint-Nom-La-Bretèche à l'horizon 2025/2030.

L'analyse des formes urbaines a été réalisée de manière fine, îlot par îlot, à partir d'un travail de terrain. Les différentes catégories de formes urbaines identifiées sont le bâti ancien, les immeubles de centre-ville, les résidences d'habitat collectif, les maisons groupées ainsi que les maisons individuelles sous diverses formes.

L'analyse des formes urbaines pour chaque catégorie de zone est présentée sur des fiches annexées au présent document.

À l'issue de cette analyse, il apparaît qu'un certain nombre de zones sont peu ou pas évolutives, donc peu mutables et densifiables à l'horizon des

10 à 15 prochaines années : il s'agit des immeubles de centre-ville, des ensembles résidentiels d'habitat collectif, des emprises des grands équipements et des zones d'activités dont la vocation sera confirmée. Une fois exclus les sites de projets identifiés et les zones non mutables, restent les zones d'habitation à caractère résidentiel, composées en majorité d'habitat individuel qui apparaissent comme les zones mutables et qui nécessitent une analyse approfondie.

Analyse détaillée des zones d'habitation à caractère résidentiel, composées en majorité d'habitat individuel (zone UC)

En termes d'organisation et d'implantation du bâti, apparaissent des secteurs de maisons groupées, généralement réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, où la densité est déjà élevée et qui apparaissent peu mutables. Le reste des zones d'habitation à caractère résidentiel est composée par le bâti ancien et des maisons individuelles construites de manière spontanée. Ces zones présentent au contraire un potentiel de mutabilité important, d'autant plus qu'avec la suppression du COS, les droits à construire y ont été considérablement augmentés et qu'elles représentent une part importante du territoire communal. Par contre à l'intérieur de ces zones, existent différents facteurs qui apparaissent plus ou moins favorables à la mutation des quartiers vers une certaine forme de densification.

- le caractère patrimonial de certains ensembles : bâti ancien de village, maisons remarquables entourées de jardins, de parcs, souvent clôturées avec des murs et des portails anciens : ce sont des ensembles patrimoniaux qui font partie de l'histoire et de la mémoire, qui méritent d'être protégés ;



- le caractère déjà plus ou moins morcelé du parcellaire (voir fiche d'analyse ci-après) : existent dans ces zones de nombreuses parcelles moyennes qui sont déjà occupées avec une certaine densité, elles sont en conséquence peu évolutives et devraient plutôt faire l'objet d'une évolution douce : extension mesurée du bâti existant ;

- la capacité des équipements (voirie, réseaux) : certains quartiers sont desservis par des voiries étroites souvent privées. Il apparaît très difficile d'élargir les voies. La densification de ces secteurs présenterait donc des risques pour la sécurité des biens et des personnes : accès malaisé ou impossible des véhicules de secours, d'incendie. Le faible dimensionnement de ces voies et espaces publics constitue une contrainte majeure en termes d'accès et de stationnement.
- le relief, la topographie : le relief notamment route de Sainte Gemme confère à certains quartiers une forte sensibilité paysagère et environnementale : impact paysager en termes de vues vers la Plaine de Versailles, ruissellement des eaux pluviales ;



- le couvert végétal qui reste très présent dans certains quartiers notamment aux abords de la forêt de Marly et du Golf de Saint-Nom-la-Bretèche mais qui peut être forcément fragilisé par le morcellement des parcelles et qui joue un rôle sur le maintien de la biodiversité ;

- la qualité du cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés : présence de jardins, équilibre entre le bâti et le végétal.

Compte tenu de ces différents éléments, l'orientation retenue est d'aller vers une densification maîtrisée, ce qui nécessite de mettre en place des outils réglementaires pour encadrer cette évolution et pour éviter qu'elle ne se traduise par des conséquences négatives excessives pour le paysage, l'environnement et la qualité de vie.

Afin de rester dans la philosophie générale du PLU d'origine et d'éviter une incohérence entre le PADD et le dispositif réglementaire du PLU, il est indispensable de modifier certaines dispositions, à savoir :

- Article 2°: En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, est instauré la règle suivante : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division. Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles.

- Article 7 : Préservation des espaces verts de jardins situés en fond de parcelle en fixant une marge de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- Article 8 : Mise en place de règles de retrait entre deux constructions sur une même propriété.

- Article 13 de la zone UC : préservation des espaces verts de pleine terre et maintien de la biodiversité en instaurant un coefficient de biodiversité défini en fonction de la surface d'emprise au sol totale autorisée sur la parcelle.

Ces dispositions respectent l'esprit de la loi ALUR car au final les droits à construire seront augmentés (de 20 à 30% suivant les zones) par rapport à ce qu'ils étaient au moment de l'approbation du PLU, avant la suppression du COS. Toutefois elles en modulent l'application afin que cette densification soit maîtrisée et qu'elle reste conforme aux orientations fixées par le PADD pour

l'évolution des quartiers d'habitations et ne se traduise pas par un changement radical des formes urbaines et une disparition du couvert végétal.

d) Intégration de nouvelles règles en application des dispositions de la loi Grenelle 2

- Article 4 : Mise en place de mesures incitant à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle quand le sous-sol le permet;

- Article 11 : Permettre en toute zone, la réalisation de toitures terrasses végétalisées

- Articles 11 et 15 : Intégrer des mesures destinées à faciliter le recours aux énergies renouvelables et autoriser les débords pour l'isolation par l'extérieur

- Article 12 : mettre en place les dispositions définies par le décret du 25 juillet 2011 portant sur le stationnement des deux roues et la mise en place de dispositifs électriques pour la recharge des véhicules électriques et hybrides.

- Article 13 : obligation de planter des arbres et/ou de conserver des espaces verts dans les marges de retrait entre l'espace public et la construction

e) Confortation des axes commerciaux existants

- Identification d'axes et périmètres pour la protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

f) Affinage du règlement afin de mieux prendre en compte les caractéristiques spécifiques des quartiers du village :

- Art 1 : ajustements des catégories de construction interdites ou autorisées sous conditions dans les différentes zones
- Article 3 : définition de largeurs minimales pour les accès et les voies nouvelles afin garantir des conditions de desserte suffisantes et sécurisées.
- Article 6 de toutes les zones urbaines : mise en place d'une règle autorisant des décrochés ou des retraits partiels de façade sur rue participant à l'animation des façades dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle ou morphologique du front bâti
- Article 6 de la zone UD, obligation de s'implanter en retrait
- Article 7 des zones UA, UB, UC : mise en place d'une règle de retrait en limite séparative de fond de parcelle afin de préserver les jardins et cœurs d'îlot verts
- Article 9 de la zone UA : mise en place d'une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle hormis pour le secteur UA compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2
- Réécriture de l'article 11 des zones U du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions avec ajout d'une palette de couleurs
- Article 12, ajustement des normes de stationnement applicables aux constructions à destination de logement

g) Modifications apportées aux emplacements réservés

- Créer des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, au bénéfice de la commune, ayant pour destination l'aménagement des espaces publics. Actuellement, quelques parcelles privées occupées par des aménagements publics (place, mare, voirie) n'ont jamais été rétrocédées à la commune. Dans le cadre de la modification, des emplacements réservés sur ces parcelles ont été identifiés.

- Ajouter une voie à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme entre le boulevard des Plants et la rue Guitel

h) identification au titre du patrimoine bâti protégé (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) de la maison dite du Portier

2- Ajustements mineurs et rectifications d'erreurs matérielles

a) Prise en compte des zones humides

- identification des zones humides sur le plan de zonage et ajout de mesures dans les dispositions générales du règlement.

b) Prise en compte des zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de canalisations de gaz

- identification sur le plan de zonage des zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses ;
- rappel dans le règlement des restrictions d'occupation des sols dans les zones concernées par un risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses ;

c) Prise en compte de l'aléa retrait-gonflements des argiles

- ajout de règles dans les dispositions générales du règlement et compléments apportés aux annexes du PLU

- ajout de mesures de précaution dans les dispositions générales du règlement liées à la nappe phréatique affleurante.

d) Actualisation de l'écriture de la règle applicable concernant la protection des lisières le long des massifs boisés de plus de 100 hectares, en application du SDRIF en intégrant la notion de site urbain constitué ;

e) Modification ponctuelle d'une limite entre les zones UAb et UCa :

- intégration de trois parcelles en zone UCa faisant partie de l'ensemble urbain constitué par la résidence de la rue du Pommeraie

f) Modification des limites de la zone UAb et UCc

- le secteur de la rue des Longues Raies est réintégré en zone UCc car il ne s'agit pas d'un secteur de centralité

g) Suppression de deux limites d'implantation obligatoires identifiées sur le plan de zonage

h) Identification d'une sente piétonne à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

i) Actualisation de l'article 4 du règlement concernant le traitement des eaux usées et pluviales et la collecte des déchets

j) Article 5 et article 14 : prise en compte de l'application immédiate de la Loi ALUR, ces deux articles sont devenus sans objet.

k) Article 10 de la zone UD précision concernant la hauteur maximale des constructions

l) Mise à jour du lexique

3- Changements de « forme » apportés au zonage et au règlement

a) Article 3 de la zone UE, rappel des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 en matière d'accès

b) Actualisation des intitulés des articles du Code de l'urbanisme

c) Modification de mise en forme du règlement

C- Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. Son article L 153-31 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

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


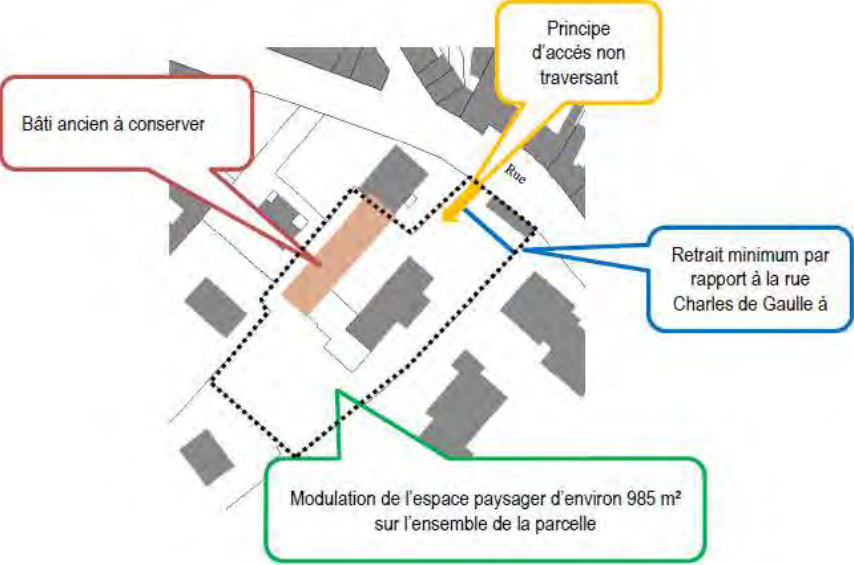
Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

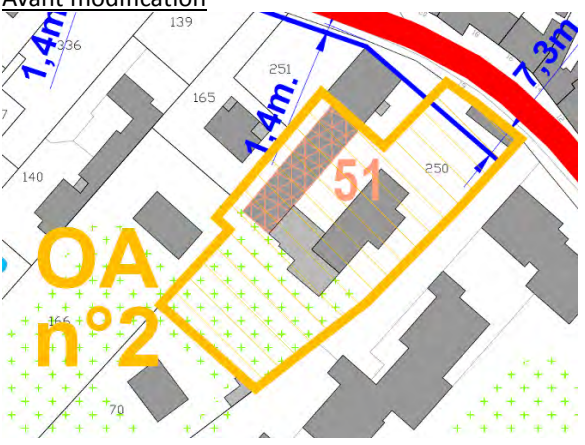

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne porte que sur l'actualisation du diagnostic, des ajustements du règlement, du plan de zonage et des annexes du dossier de PLU. Il n'est prévu aucun changement dans le PADD. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

D- Présentation et justifications des modifications

1- Modifications de « fond » apportées aux différentes pièces du dossier

a) Évolution d'un projet d'intérêt général portant sur la ferme située rue Charles de Gaulle

PIÈCE CONCERNÉE	EXTRAITS DES OAP	
<p>Modification de l'OAP n°2</p>	<p><u>Avant modification</u></p>  <ul style="list-style-type: none"> périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation bâti à préserver espace paysager à maintenir retrait de l'alignement à respecter 	<p><u>Après modification</u></p>  <p>L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 porte sur la parcelle cadastrée AB-250 située en bordure Sud de la rue Charles de Gaulle.</p> <p>Le programme</p> <p>Des logements d'une superficie moyenne minimum de 70 m² de surface de plancher seront créés principalement à destination des jeunes, des jeunes ménages et des personnes âgées.</p> <p>2 places de stationnement par logement seront créés, dont la moitié sera couverte</p>

		<p>Place visiteur : 0,5 place par logement si l'opération comprend plus de 3 logements.</p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial uniquement à rez-de-chaussée.</p> <p>Le paysage</p> <p>Le long En vis-à-vis de la rue du Général de Gaulle, les constructions respecteront devront être implantées en retrait de l'alignement par rapport à la rue. La distance de retrait est définie sur le schéma ci-dessus.</p> <p>L'ancienne ferme repérée aux documents graphiques du PLU comme bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7°-151-19 du Code de l'urbanisme. sera préservée et réhabilitée est conservée. Les autres bâtiments pourront être réhabilités ou démolis.</p> <p>En partie sud du terrain, Un espace paysager de l'espace en pleine terre aménagé en espace vert de 985 m² sera maintenu sur l'ensemble de la parcelle. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Un principe d'accès non traversant est prévu depuis la rue Charles de Gaulle pour desservir l'opération.</p>
Plan de zonage	<p><u>Avant modification</u></p>  <p>Plan de zonage avant modification. Le terrain est délimité par une ligne orange en forme de 'L'. À l'intérieur, une zone est hachurée en orange et marquée '51'. Des dimensions de retrait sont indiquées en bleu : 1,4m sur le côté gauche, 1,4m sur le côté supérieur, et 1,3m sur le côté droit. Le terrain est entouré de parcelles numérotées (139, 165, 251, 250, 140, 336, 7, 166, 70). Le zonage est noté 'OA n°2' en grand orange.</p>	<p><u>Après modification</u></p>  <p>Plan de zonage après modification. Le terrain est délimité par une ligne orange en forme de 'L'. À l'intérieur, une zone est hachurée en orange et marquée '51'. Des dimensions de retrait sont indiquées en bleu : 1,4m sur le côté gauche, 1,4m sur le côté supérieur, et 1,3m sur le côté droit. Le terrain est entouré de parcelles numérotées (140, 166, 70, 139, 165, 251, 250, 13). Le zonage est noté 'OA n°2' en grand orange. Des modifications de couleur (rouge, violet) sont visibles sur les limites de parcelles adjacentes.</p>

<p>Règlement Article 3 de la zone UA</p>	<p>Cette disposition ne s'applique pas à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2</p>	
--	--	--

JUSTIFICATIONS

L'orientation d'aménagement est modifiée pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du programme de logements.

Modifications apportées aux éléments de programme

- la précision sur la typologie des logements (superficie moyenne minimum) est en contradiction avec les objectifs de public visé (les jeunes, jeunes ménages, personnes âgées). En effet ces prescriptions sont contraignantes et ne permettent pas de réaliser des petits logements de type studio ou deux pièces.
- L'obligation de réalisation de places de stationnement visiteurs est ajoutée afin de répondre aux besoins en stationnement dans le périmètre de l'opération et ainsi éviter une saturation des espaces de stationnement sur rue.

Modifications apportées à l'espace paysager

- l'espace paysager à maintenir, protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme instauré dans le PLU ne correspond pas à une réalité physique puisqu'il ne s'agit pas d'un espace particulièrement remarquable (pelouse enherbée). La préservation de cet espace constitue une contrainte forte pour la faisabilité d'un projet car il rend inconstructible toute la partie Sud du site, or ce site pourrait facilement accueillir un programme de construction de logements. Dans le cadre de la modification la protection de l'espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est levée néanmoins l'orientation d'aménagement impose le maintien de l'espace paysager à surface équivalente, répartie différemment sur la parcelle et intégrée dans le projet.

Modifications apportées au principe d'accès

- Compte-tenu des caractéristiques du site et de sa desserte actuelle, il n'est pas envisageable de réaliser une voie d'accès traversante depuis la rue Charles de Gaulle vers le chemin des Longues Raies. Ce principe d'aménagement imposé pour toute création de voie nouvelle risque de compromettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, aussi l'orientation d'aménagement précise que le principe d'accès est non traversant afin de permettre sa faisabilité technique et économique.

b) Évolution des éléments du programme de l'Orientation d'aménagement et de programmation n°3 portant sur la ferme du Valmartin

PIÈCE IMPACTÉE	EXTRAIT DE L'OAP	JUSTIFICATION
Modification de l'OAP n°3	<p>Le programme</p> <p>Seules les parties non couvertes par des espaces paysagers au schéma ci-dessus pourront accueillir des constructions nouvelles à destination agricole, d'habitat ou d'hébergement hôtelier.</p> <p>La reconversion de la ferme historique sera soit à destination d'habitat, soit à destination d'hébergement hôtelier.</p> <p>En cas de reconversion à destination d'habitat, 15 logements maximum seront créés dans le corps de bâtiment principal, d'une superficie moyenne de 100 m² de surface de plancher.</p>	<p>Il n'est pas imposé de nombre de logements afin de laisser plus de souplesse dans la réalisation d'un projet.</p> <p>Par ailleurs, la volonté communale est d'accueillir des jeunes, jeunes ménages ou des personnes âgées, or une superficie moyenne de 100 m² des logements ne semble pas adaptée à la demande de ces futurs habitants. Cette disposition est donc supprimée.</p>

c) Prise en compte des conséquences de la suppression du COS en fonction des caractéristiques des quartiers afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.

Mise en place de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme en toute zone		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales	<p>En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites futures de chaque lot qui sera issu de la division.</p>	<p>Le but est de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles.</p>

Article 7, définition de distances de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
UA -7	Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions devront être implantées ont en limite ou en retrait de 8 mètres minimum .	L'objectif est d'assurer la préservation des espaces verts de jardin majoritairement situés en fond de parcelle et d'éviter une imperméabilisation des cœurs d'îlots.
UB-7	Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions devront être s'implanteront implantées sur la en limite ou en retrait de 4 mètres minimum .	
UC-7	Par rapport aux autres limites séparatives,* les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum .	

Article 8, mise en place de règle de retrait entre deux constructions sur une même propriété		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
UA-8	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les une distance un retrait de 12 mètres minimum suivantes calculées par rapport au mur de façade et à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons quand ils existent : La hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 6 mètres La moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 4 mètres.	Des distances de retrait entre deux constructions sont définies ou augmentées afin d'assurer un éclaircissement suffisant des constructions et permettre le maintien d'espaces verts sur les terrains.
UB-8	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 8 mètres minimum . La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances suivantes calculées par rapport au mur de façade et à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons quand ils existent : 4 mètres minimum si la façade de la construction comporte des ouvertures ; 3 mètres minimum si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance* ou une	

	porte d'accès.	
UC-8	Il n'est pas fixé de règle. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 10 mètres minimum	
UD -8	Dans les secteurs UDa, La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance minimale un retrait de 48 mètres minimum comptée horizontalement entre tous points des bâtiments (terrasses, saillies et balcons inclus).	
UP – 8	<p><u>Dans le secteur UPa :</u></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de 8 mètres comptée horizontalement entre tous points des bâtiments (terrasses, saillies et balcons inclus).</p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 12 mètres minimum</p> <p><u>Dans le secteur UPb :</u></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance un retrait minimale de 816 mètres minimum comptée horizontalement entre tous points des bâtiments (terrasses, saillies et balcons inclus).</p>	<p>Les quartiers résidentiels situés dans la zone UP présentent des qualités paysagères plus prononcées en limite de la forêt de Marly ou en limite du Golf de Saint-Nom-La-Bretèche que dans les autres quartiers. Aussi, les distances de retrait sont augmentées de manière à préserver des distances assurant le maintien d'espaces verts sur le terrain.</p> <p>Le retrait de 15 mètres en UPc est conservée.</p>

Article 13 de la zone UC : instauration d'un coefficient de biodiversité

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>UC - 13</p>	<p>les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.</p> <p>Dans le secteur UCa : pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doit être maintenu 1,3 m² d'espace vert de pleine terre perméable. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.</p> <p>Dans les secteurs UCb et UCc : pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doivent être maintenus 2 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.</p> <p>Dans le secteur UCd : pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doit être maintenu 2,2 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espace vert de pleine terre perméable.</p>	<p>L'objectif est de renforcer la végétalisation des quartiers avec la mise en place d'un coefficient de biodiversité. Cette règle permet de conserver le caractère végétal des quartiers résidentiels. Ces mesures assurent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; - la présence effective de la nature dans la ville. <p>Les espaces verts sur dalle ou en terrasse (dalles de parking au niveau du sol, terrasse des constructions) et les toitures terrasses végétalisées sont acceptés dans le calcul des espaces verts mais avec une proportion différente : 2 m² d'espaces éco-aménageables comptent pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.</p>

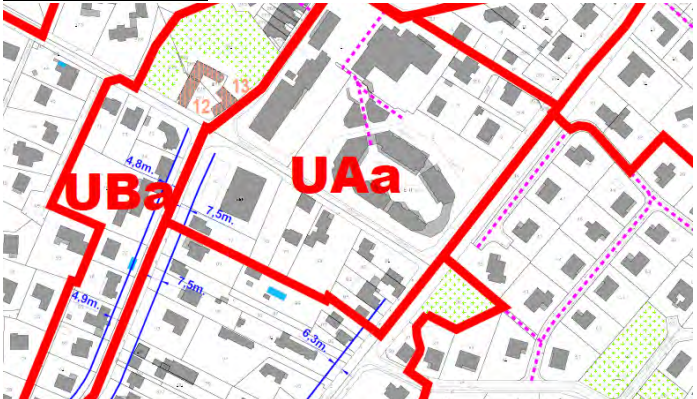
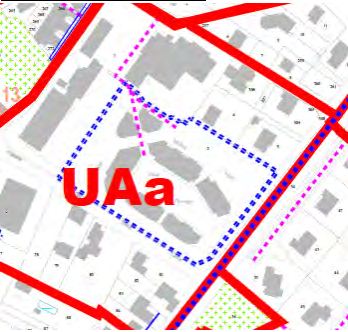
d) Intégration de nouvelles règles en application des dispositions de la loi Grenelle 2

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 4 de toutes les zones Réseaux</p>	<p>b) Eaux pluviales : En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif. Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage...).</p> <p>Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/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.</p> <p>Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p>	<p>Des précisions ont été apportées en faveur de la rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque les caractéristiques du sol le permettent.</p>
<p>Articles 6 et 7 de toutes les zones</p>	<p>Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <p>- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur</p>	<p>Cette mesure permet de faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions</p>
<p>Article 11 de toutes les zones Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les toitures peuvent également être végétalisées.</p> <p>11.2.4 Capteurs solaires</p> <p>Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faitage.</p> <p>L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.</p>	<p>Instauration de mesures en faveur de l'augmentation de la part de la nature et de la biodiversité en ville et de limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Mise en place de conditions concernant l'implantation et l'aspect extérieur des dispositifs en faveur des énergies renouvelables de type solaire.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 12 de toutes les zones Stationnement</p>	<p>Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos</p>	<p>Cette règle a été actualisée conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 portant sur les normes de places de stationnement imposées pour les vélos et les conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides.</p> <p>Cette disposition est destinée à favoriser l'utilisation des véhicules électriques. Elle est justifiée pour promouvoir les énergies renouvelables et lutter contre le réchauffement climatique conformément aux orientations de la Loi Grenelle 2</p>
<p>Annexe du règlement relative au stationnement vélos et aux conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides</p>	<p>Pour toutes les catégories de construction Un local à cycles doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m² et être clos et couvert.</p> <p>Par catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m² pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m² pour tous les autres logements ; - Pour les constructions à usage de bureaux, sa superficie est d'au minimum 1, 5 m² pour 100 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place pour 10 employés avec en plus, le stationnement visiteurs ; - Pour les équipements scolaires primaires, collèges, lycées et universités, 1 place pour 8 à 12 élèves. - Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit : <ul style="list-style-type: none"> - alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10% des places, avec au minimum une place ; - installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des 	<p>Ces prescriptions ont été fixées par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 concernant les normes de places de stationnement imposées pour les vélos.</p> <p>Ces prescriptions précisent les conditions de recharge des véhicules électriques et hybrides en fonction des catégories de construction conformément au décret du n°2011-873 du 25 juillet 2011.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
	<p>consommations.</p> <p>Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.</p> <p>L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.</p>	
<p>Article 13 toutes zones sauf UE, N et A Plantations et espaces libres</p>	<p>Un arbre de haute tige devra être planté pour 200 m². Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.</p> <p>Le retrait entre la voie et la construction doit recevoir un aménagement paysager.</p> <p>Les ambiances végétales caractéristiques des quartiers en particulier les clôtures végétalisées doivent être préservées.</p>	<p>Cette obligation de planter des arbres de haute tige permet le maintien d'un couvert végétal dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Les aménagements privés en bordure des voies participent à la végétalisation de la ville.</p> <p>Les clôtures végétalisées contribuent à la végétalisation de la ville. Leur développement est favorisé.</p>
<p>Article 15 Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.</p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.</p>	<p>Ces dispositions, prises en application de la loi Grenelle 2, visent à atteindre deux objectifs en faveur de la qualité de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'infiltration des eaux pluviales afin d'améliorer l'alimentation des nappes phréatiques ; - l'utilisation des énergies renouvelables afin de limiter les rejets de CO² dans l'atmosphère.
<p>Article 16 Réseau numérique</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction permettant les réseaux internes le raccordement à un réseau collectif de haut débit.</p>	<p>Cette disposition, prise en application de la loi Grenelle 2, vise à développer le réseau numérique sur le territoire.</p>

e) Confortation des axes commerciaux existants au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT ET DU ZONAGE		JUSTIFICATION
<p>Plan de zonage</p>	<p><u>Avant modification</u></p> 	<p><u>Après modification</u></p> 	<p>Les axes avenue des Platanes, route de St Germain, rue Charles de Gaulle et les périmètres au niveau de la place de l'Europe et de la Tuilerie ont été identifiés au titre de la protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'urbanisme). Ces délimitations correspondent aux périmètres et axes concernés par le droit de préemption des baux commerciaux et des fonds de commerce, instauré par la commune le 18 décembre 2012.</p>

f) Affinage du règlement afin de mieux prendre en compte les caractéristiques spécifiques des quartiers du village :

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Article 2 de la zone UP Occupation du sol autorisée sous conditions particulières</p>	<p>— Les extensions* des constructions existantes à conditions qu’elles soient en rez-de-chaussée et qu’elles ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher*.</p>	<p>La zone UP correspond à la résidence du Golf. La limitation des extensions des constructions existantes à 30 m² maximum de surface de plancher n’est pas nécessaire puisque des polygones d’implantation obligatoire sont délimités sur le document graphique. Ces polygones permettent d’encadrer strictement l’évolution des constructions y compris en cas d’extension.</p>
<p>Article 2 de la zone UX Occupation du sol autorisée sous conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées au commerce* à condition qu’elle ne dépasse pas 2-300 010 m² de surface de plancher*, dont 1-500 700 m² de surface de vente. - Les constructions destinées à l’entrepôt à condition que leur surface de plancher n’excède pas 50% de la surface de plancher de l’activité commerciale, artisanale ou industrielle. 	<p>Les plafonds des surfaces de plancher et des surfaces de vente pour les commerces sont diminués conformément aux prescriptions du document d’orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Gally.</p> <p>Afin de développer les activités dans la zone UX, il est autorisé sous condition les entrepôts liés à une activité présente dans la zone.</p>
<p>Article 2 de la zone A Occupation du sol autorisée sous conditions particulières</p>	<p>— La reconversion des bâtiments existants à condition qu’ils soient destinés à un projet en lien avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.</p>	<p>La reconversion des bâtiments existants est autorisée sans condition afin de faciliter la diversification des activités agricoles.</p>
<p>Article 3 toutes zones sauf A et N Conditions d’accès et de desserte</p>	<p>Accès*</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. - La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres. - les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. <p>Voirie</p> <p>En cas de création d'une voie de desserte, Les voies* nouvelles devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ; - être aménagées de telle sorte qu’elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le 	<p>Les chemins d’accès aux parcelles sont souvent sous-dimensionnés et ne permettent pas d’accéder de manière régulière (stationnement) et sécurisée (accès pompier, croisement des véhicules) sur les parcelles : c’est le cas notamment en « deuxième rideau » depuis la rue, ce qui entraîne souvent des conflits de voisinage et des problèmes de sécurité ainsi qu’un stationnement anarchique sur rue. La mise en place de largeurs minimales pour les accès et les voies nouvelles permet de maîtriser et sécuriser les conditions de desserte.</p> <p>Cette nouvelle rédaction est justifiée par la prise en compte de deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un impératif de sécurité publique des biens et des personnes : passage des véhicules de sécurité : pompiers, ambulances... ;

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<p>passage des véhicules. - prendre en compte la circulation des piétons et des cycles.</p> <p><u>Dispositions particulières</u> Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol* sur un bâti existant, qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - un impératif fonctionnel : faire en sorte que les constructions soient desservies dans des conditions suffisantes et confortables. Les garages et les places de stationnement doivent être facilement accessibles en termes de manœuvre et de retrait des véhicules. - Les largeurs des voies nouvelles doivent être suffisantes compte tenu du nombre de logements desservis afin que les habitants utilisent réellement leurs places de parking. <p>Cette disposition permet de faire évoluer le bâti existant sans imposer des contraintes supplémentaires en termes d'accès</p>
<p>Article 6 des zones UA et UB</p>	<p>L'implantation des constructions à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade en implantation ou surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle et morphologique du front bâti et qu'ils participent à son animation.</p> <p>Les constructions situées en vis-à-vis d'une limite minimale d'implantation inscrite aux documents graphiques devront être implantées s'implanteront sur le retrait sur cette dernière ou en retrait de celle-ci.</p>	<p>L'implantation à l'alignement permet de préserver les caractéristiques morphologiques des villages anciens. Néanmoins, quelques décrochés de façade existent dans le bâti ancien actuel et participent à l'animation des façades.</p> <p>L'implantation en retrait de la limite minimale d'implantation laisse une souplesse d'implantation des constructions.</p>
<p>Articles 6 et 7 en toute zone</p>	<p><u>Dispositions particulières :</u> Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante - Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons (uniquement l'article 6) ; 	<p>Il n'était pas tenu compte de l'implantation des bâtiments existants ce qui rendait impossible leur évolution s'ils n'étaient pas conformes à la règle.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ; - Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ; - Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement (uniquement à l'article 6) - Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle. (uniquement à l'article 7) <p>- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.</p>	<p>Il est nécessaire de conforter les protections paysagères urbaines et architecturales</p> <p>Des dispositions particulières sont mises en place pour permettre le fonctionnement des équipements publics...</p> <p>L'implantation d'annexes de petite dimension ont peu d'incidences sur l'organisation spatiale et peuvent ainsi être exonérées de règle d'implantation.</p>
<p style="text-align: center;">UA-6</p>	<p>Les constructions devront être implantées s'implanteront à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Si la construction est implantée en retrait, l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur de clôture.</p> <p>Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) devront être implantées s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou du retrait défini aux documents graphiques.</p> <p><u>Dispositions particulières relatives à la bande de constructibilité :</u></p> <p>Dans toute la zone, À l'exception des constructions situées dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°1-et n°2 délimités sur les documents graphiques du PLU et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU</p>	<p>La diversité des formes urbaines présente dans la zone UA nécessite plus de souplesse dans le choix d'implantation des constructions. Néanmoins une continuité bâtie à l'alignement sur rue permet de conserver une certaine harmonie des fronts de rue du village.</p> <p>La majorité des constructions existantes sont implantées au-delà de la bande constructible de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement. Une bande constructible de 20 mètres correspond de manière plus fine à la réalité d'implantation du bâti ancien. La bande constructible est donc étendue à 20 mètres.</p> <p>Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement définis dans les OAP, la bande de constructibilité ne s'applique pas.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
UD-6	<p>Dans le secteur UDa : Les constructions devront être implantées s'implanteront : Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade. Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant un retrait de 3-5 mètres minimum.</p> <p>Dans le secteur UDb : Les constructions devront être implantées s'implanteront : Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade. Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 5 mètres au droit du garage. La distance est mesurée à partir de la façade principale, non compris les terrasses, saillies et balcons.</p> <p>Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres, sont uniquement autorisés : L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; Les constructions annexes* isolées d'une superficie n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol* cumulée et d'une hauteur de 3 mètres pour les toitures à pentes et 2,50 mètres pour les toitures terrasses. Pour l'extension* des constructions existantes implantées dans la bande constructible de 20 mètres réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront : Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade. Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres ou en ne réduisant pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement. La distance est mesurée à partir de la façade principale, non compris les terrasses, saillies et balcons.</p>	<p>Les constructions existantes en zone UD sont majoritairement implantées en retrait des voies. Aussi, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conserver une implantation harmonieuse des constructions par rapport aux voies ; - maintenir des espaces verts en front de rue contribuant à la valorisation paysagère des quartiers résidentiels et à la réduction de l'imperméabilisation du sol ; - faciliter le stationnement effectif des véhicules sur les parcelles et éviter une saturation des espaces de stationnement sur voie. <p>La possibilité d'implantation à l'alignement est supprimée.</p> <p>La distance de retrait est légèrement augmentée de 2 mètres en cohérence avec les distances de retrait majoritairement conservées dans la zone UD.</p> <p>La bande constructible de 20 mètres en zone UDb est supprimée. En effet la zone UDb correspond à des copropriétés dans lesquelles la voie de desserte n'est pas identifiée. La bande de constructibilité de 20 mètres est calculée depuis l'alignement de la voie publique rendant inconstructible les 2/3 des résidences.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
UC-7	<p><u>Par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <p>Les constructions devront être implantées s'implanteront en contiguïté d'une des deux limites séparatives* ou en retrait aboutissant à l'espace de desserte.</p>	<p>La possibilité de s'implanter en retrait des deux limites séparatives latérales permet de donner plus de souplesse à l'implantation des constructions sur la parcelle.</p>
UA-7 et UB -7	<p><u>Par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <p>Les constructions devront être implantées s'implanteront en contiguïté d'une des deux limites séparatives* ou en retrait aboutissant à l'espace de desserte.</p>	<p>La possibilité de s'implanter sur les limites ou en retrait des deux limites séparatives latérales permet de donner plus de souplesse à l'implantation des constructions sur la parcelle.</p>
Article 9 de la zone UA	<p>Dans le secteur UAa :</p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 65 % pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU sans extension de l'emprise au sol de la construction.</p> <p>Dans le secteur UAb :</p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.</p> <p>Dans les secteurs UAa et UAb :</p> <p>Il est fixé une emprise au sol* dégressive cumulative en fonction de la taille de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les premiers 300 m² de terrain, l'emprise au sol *est fixée à 50 % ; - Pour les m² compris au-delà de 300 m² et jusqu'à 500 m², l'emprise au sol*est fixée à 30 % ; - Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise au sol* est fixée à 20 % . <p>Dans le secteur UAb compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 :</p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.</p>	<p>Il est donc proposé de mettre en place une emprise au sol dégressive qui permet à la fois de ne pas pénaliser la constructibilité des petites et moyennes parcelles (moins de 600 m²) et d'éviter une imperméabilisation du sol des parcelles de plus grande taille (+ de 800 m²). La règle d'emprise au sol en secteur UAc est conservée. La règle du secteur UAb compris dans le périmètre de l'OAP n°2 est conservée.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Article 11 de toutes zones sauf UE et UX Aspect extérieur des constructions</p>	<p>11.1 Prescriptions générales Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; • doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ; (hors A et N) • doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France ; • doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ; • peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative. <p>11.2 Toitures</p> <p>11.2.1 Pentes En cas de pente, celle-ci sera comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.</p> <p>11.2.2. Matériaux Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.</p> <p>11.2.3. Ouverture de toit Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites. L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage. Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.</p> <p>11.2.4 Dispositions particulières D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les</p>	<p>Une nouvelle rédaction est justifiée par la volonté communale de se doter d'un article 11 lui permettant d'être plus exigeante vis-à-vis des constructeurs sur la qualité architecturale des projets. L'esprit de cette nouvelle rédaction, qui reprend une grande partie des propositions faites par le CAUE et l'Architecte des Bâtiments de France, préconise de respecter les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France, mais laisse également une grande liberté en termes de créativité et d'ouverture à différentes écritures architecturales, y compris l'architecture contemporaine et l'architecture bio climatique, mais à condition que cela soit fait avec une recherche de style et de qualité en évitant les architectures pauvres ou simplistes. Avec cette nouvelle rédaction, la commune pourra si cela est nécessaire, être plus exigeante en termes de qualité, d'intégration dans le site, de traitement de façades, tout en restant dans la tradition de Saint-Nom-la-Bretèche marquée par une diversité des styles liée aux époques de construction et à l'histoire du village.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<p>toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.</p> <p>11.3 Façades</p> <p>11.3.1 Teintes et matériaux Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe. Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin. Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches ...) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.</p> <p>11.3.2 Façades commerciales Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre. Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.</p> <p>11.4 Ouvertures Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade. Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.</p> <p>Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.</p> <p>11.5 - Eléments techniques Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.</p>	<p>Des prescriptions en matière de matériaux, teinte sont ajoutés afin de permettre une bonne insertion des constructions dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Des prescriptions sur les façades commerciales ont été ajoutées afin garantir une harmonisation des façades sur rue.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<p>11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur l'unité foncière ; • l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ; • les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux. • les toitures composées de petites tuiles plates ; • les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ; • les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ; <p>11.7 Clôtures Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale. Les panneaux claustra en pin sont interdits. L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc. Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.</p> <p>11.7.1 Clôtures sur voie* ou emprise publique Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.</p>	<p>Des prescriptions plus précises sur les travaux d'extension et d'aménagements autorisés sur les bâtiments protégés au titre du patrimoine, sont mises en place afin de mieux encadrer leur évolution.</p> <p>Des prescriptions sur les clôtures autorisées sur voie ou en limite séparative permettent de garantir une harmonisation des clôtures sur rue et en limite séparative dans les quartiers résidentiels.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<p>La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture. Seuls les systèmes d’occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d’échalas de bois de teintes naturelles. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.</p> <p>11.7.2 Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins Les clôtures peuvent être constituées d’un grillage ou d’une grille doublée d’une haie vive ou d’un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres. Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés. Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d’une haie vive pour conserver l’unité et la qualité de l’espace vert.</p> <p>11.7.3 Dispositions particulières : Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ; Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues. D’autres dispositions pourront être retenues pour la pose d’équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s’intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.</p>	
<p>Article 11 des UE et UX</p>	<p>Dispositions applicables aux constructions nouvelles</p> <p>L’objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s’inspirer de l’architecture bioclimatique. La qualité pourra s’exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s’intégreraient mal dans le paysage.</p>	<p>Des règles plus adaptées aux zones d’équipements collectifs et d’accueil d’activités économiques sont proposées.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<p><u>Les façades</u></p> <p>Les façades en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales. Les devantures commerciales ne devront pas être trop voyantes. Les couleurs de matériaux de parement et de peintures devront être mats. Les couleurs vives ou fluorescentes sont proscrites.</p> <p><u>Les saillies d'éléments de construction sur voies :</u></p> <p>Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposés, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.</p> <p><u>Les toitures et terrasses</u></p> <p>La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.</p> <p>Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.</p> <p>Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions</p> <p><u>Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures</u></p> <p>Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction.</p> <p>L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra</p>	

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<p>s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).</p> <p><u>Dispositions applicables aux extensions</u></p> <p>L'extension d'un bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural et l'utilisation de matériaux de haute qualité environnementale doit être privilégiée (parement ou bardage bois, mur végétal...).</p>	
<p>Article 11 des zones A et N</p>	<p>Les clôtures créées côté impair de la route de Sainte Gemme devront être étudiées avec un soin particulier. Elles devront être réalisées avec des essences végétales sauvages (haies d'aubépines, par exemple), s'intégrant de manière harmonieuse et leur hauteur devra être étudiée de manière à ne pas occulter totalement les cônes de vue vers la Plaine de Versailles.</p>	<p>Des prescriptions spécifiques concernant les clôtures situées du côté impair de la route de Ste Gemme sont mises en place afin de maintenir les cônes de vue vers la Plaine de Versailles.</p>
<p>Annexes du règlement Nuancier communal</p>	 <p>LE NUANCIER DES COULEURS CONSTANTES : pour les essais de finition ou badigeons, destiné au revêtement des constructions neuves ou pour les façades existantes recouvertes initialement d'un enduit entièrement couvrant.</p> <p>Il est conseillé de procéder à des essais avant de choisir définitivement la teinte du corps de façade et celles des éléments menuisés et de ferronnerie.</p> <p>Les éléments menuisés répétitifs pourront aussi être dans la teinte du fond plus soutenue ou éclaircie selon les cas.</p> <p>L'étude de coloration se fera au cas par cas.</p> <p>LE DÉCOR DES FAÇADES : il est en général dans la teinte du fond, plus soutenue ou éclaircie selon les cas. Les sous-bassements respectent cette règle, mais peuvent aussi être des gris cobalt.</p> <p>LE NUANCIER DES COULEURS PONCTUELLES propose un choix de teintes pour les éléments menuisés répétitifs (portes, portes-fenêtres, les éléments de ferronnerie générale : colonnes...), les châssis de fenêtres seront blancs ou blanc cassé.</p> <p>LES ÉLÉMENTS MENUISÉS</p> <p>LES ÉLÉMENTS DE FERRONNERIES</p> <p>Toutes les couleurs doivent être jugées à la lumière naturelle, elles peuvent être éclaircies.</p>	<p>Le nuancier communal existant dans le PLU approuvé de 2007, supprimé en 2012, est réintroduit dans la présente modification afin de garantir l'harmonie des coloris des constructions au sein du village et des quartiers résidentiels.</p>
<p>Article 12 toutes zones Stationnement</p>	<p>Constructions destinées à l'habitation :</p> <p>Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement .</p> <p>Pour les constructions comportant moins de 3 logements, il ne pourra être exigé plus de 4 places de stationnement par logement</p>	<p>Les normes de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation sont précisées afin de tenir compte de la réalité des projets déposés sur le territoire ces dernières années. Il s'agit principalement de réalisation de maisons individuelles avec une surface de plancher assez élevée. La règle de calcul du nombre de place de stationnement en fonction de la surface de plancher n'est pas adaptée à Saint-Nom-la-Bretèche</p>

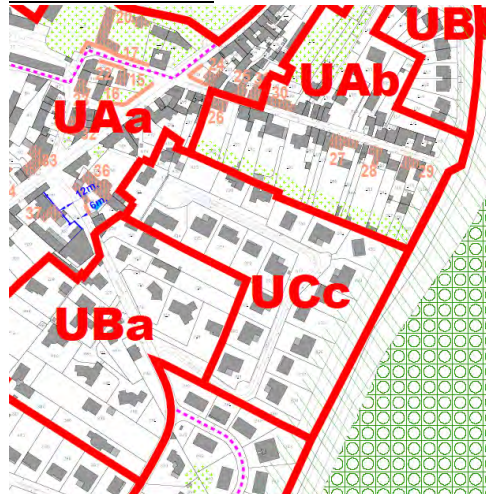
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<p>Pour les constructions de 3 logements et plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue - la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé ; 	<p>pour les opérations de moins de trois logements car elle implique la réalisation sur les parcelles d'un nombre important de places de stationnement indépendamment du nombre de logements effectif créé (exemple pour une maison de 300 m² de surface de plancher avec un unique logement, il est imposé 6 places de stationnement sur la parcelle). La règle modifiée permet de garantir un nombre de places de stationnement suffisant et adapté au nombre de logements réalisé, à la trame viaire et aux caractéristiques des quartiers résidentiels de St Nom la Bretèche.</p> <p>La surface de 25 m² par emplacement est très contraignante pour les projets portant sur la création d'un ou deux logements implantés sur des parcelles de petite et moyenne tailles notamment dans le cadre de réalisation de maisons individuelles. Cette exigence est donc limitée aux opérations de plus de trois logements nécessitant des espaces de stationnement clairement délimités sur la parcelle, afin de garantir que les véhicules soient bien garés dans des conditions optimales assurant ainsi le stationnement effectif sur la parcelle et non sur la rue.</p>

g) Modifications apportées aux emplacements réservés

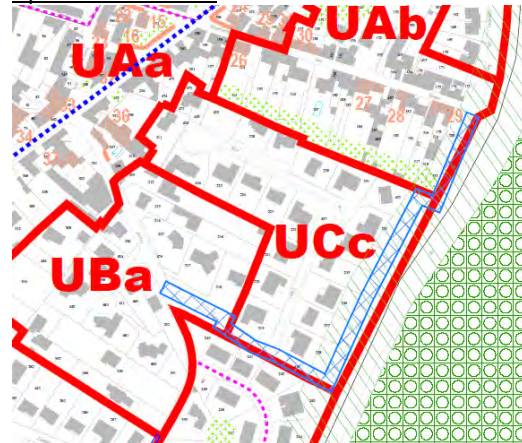
PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS				JUSTIFICATION
<p>Annexes du règlement et plan de zonage</p> <p>Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme</p>	N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE <i>Approchée en m²</i>	<p>Le tracé de l'emplacement réservé n°1 concernant la déviation de la RD 307 a été modifiée en enlevant les parcelles appartenant à la commune. La superficie de l'emprise de l'emplacement réservé est réduite.</p> <p>19 emplacements réservés ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils correspondent à des parcelles de statut privé qui se trouvent sur des espaces de voirie ou des espaces à usage public gérés par la commune. Afin de régulariser cette situation, ces parcelles sont inscrites en emplacement réservé.</p>
	1	Déviation de la RD307	Conseil Général	263 000	
	2	Stationnement – rue de la Fontaine des Vaux	Commune	865	
	3	Aménagement d'espace public – rue Colette	Commune	2 055	
	4	Voie – rue du Valmartin	Commune	170	
	5	Voie – chemin de la Pluette	Commune	1570	
	6	Voie – chemin de l'Orme	Commune	180	
	7	Voie – rue de Valmartin	Commune	1 845	
	8	Voie – route de Ste Gemme	Commune	1 210	
	9	Voie – chemin du Bois des Arpents	Commune	1 285	
	10	Voie – rue des Platanes	Commune	230	
	11	Voie – rue de la Fontaine des Vaux	Commune	880	
	12	Voie – rue Guitel	Commune	585	
	13	Voie – rue Charles De Gaulle	Commune	85	
	14	Stationnement – rue Charles De Gaulle	Commune	390	
	15	Voie – chemin du Vivier	Commune	155	
	16	Voie – chemin des Longues Raies	Commune	505	
	17	Voie – chemin de la Procession – rue du Valmartin	Commune	1 305	
	18	Voie – route des deux Croix – rue du Valmartin	Commune	1 440	
	19	Voie – route des deux Croix	Commune	890	
	20	Voie – rue Arthur Rimbaud	Commune	140	

Plan de zonage

Avant modification






Après modification



Ajout d'une voie à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Une voie à créer de 10 mètres de largeur a été délimitée afin de relier le boulevard des Plants à la rue Guitel et ainsi améliorer l'accessibilité du secteur.

h) identification au titre du patrimoine bâti protégé (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) de la maison dite du Portier

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Annexe du règlement Liste des éléments du patrimoine bâti protégé</p>	<div data-bbox="510 280 1420 316" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 53^{ra} Maison du Portier^{ra} Route de St Germain^{ra} </div> 	<p>La maison dite du « Portier » située à l'entrée du village sur la route de St Germain a été repérée comme bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme compte tenu de sa valeur historique et patrimoniale.</p>
<p>Plan de zonage</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="510 735 972 1099"> <p><u>Avant modification</u></p>  </div> <div data-bbox="987 735 1480 1099"> <p><u>Après modification</u></p>  </div> </div>	

2- Ajustements mineurs et rectifications d'erreurs matérielles

a) Actualisation de l'article 2 du règlement des zones UA, UB, UC et UD

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Occupation du sol autorisée sous conditions</p>	<p>Les constructions destinées au commerce* à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m², et le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme — qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages, — et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux. <p>Les constructions destinées à l'artisanat* à condition : qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,</p>	<p>Les contraintes d'implantation de commerces et d'artisanat sont supprimées car elles sont inutiles et inapplicables.</p> <p>Afin d'assurer la pérennité des commerces de proximité en zone UA et UC, les commerces sont uniquement autorisés le long des axes commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.</p>

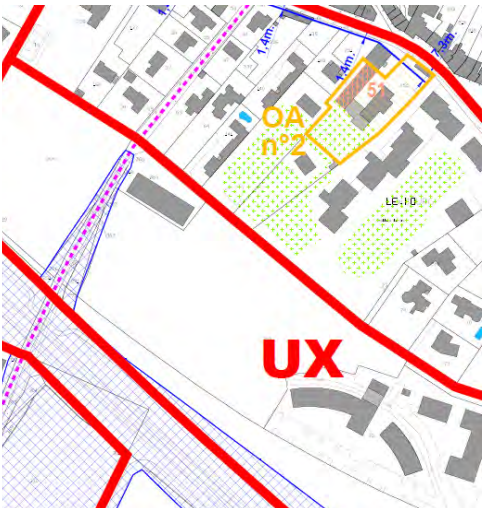
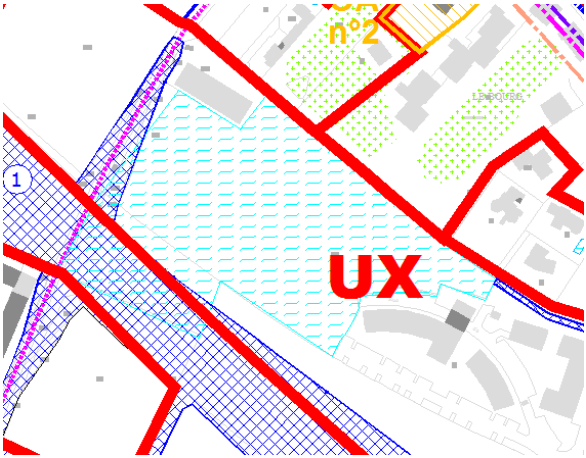
b) Actualisation des articles 6 du règlement

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Ces règles s'appliquent aux voies publiques et privées</p> <p>l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes</p> <p>Les saillies et balcons en surplomb du domaine public sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 mètre mesuré depuis la façade</p>	<p>L'article 6 concerne uniquement les voies et emprises publiques. Cette précision a donc été supprimée.</p> <p>La notion de cours commune n'est plus réglementée La notion d'alignement est définie dans le lexique.</p> <p>Le surplomb du domaine public doit faire l'objet d'une permission de voirie examinée au cas par cas.</p>

c) actualisation des articles 7 du règlement

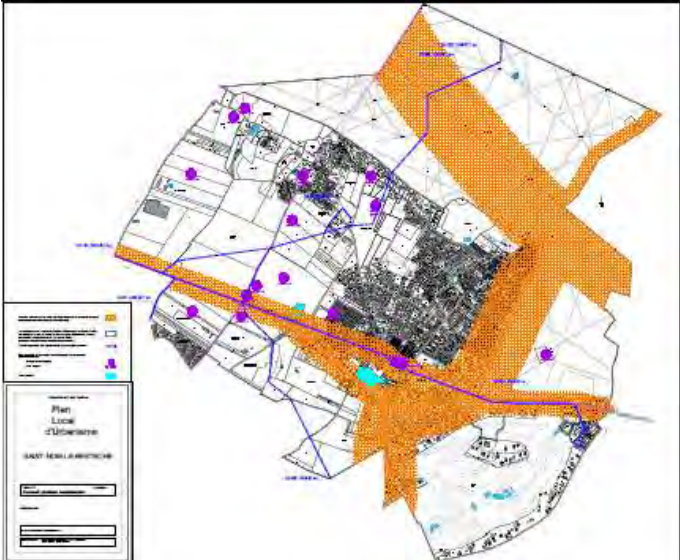
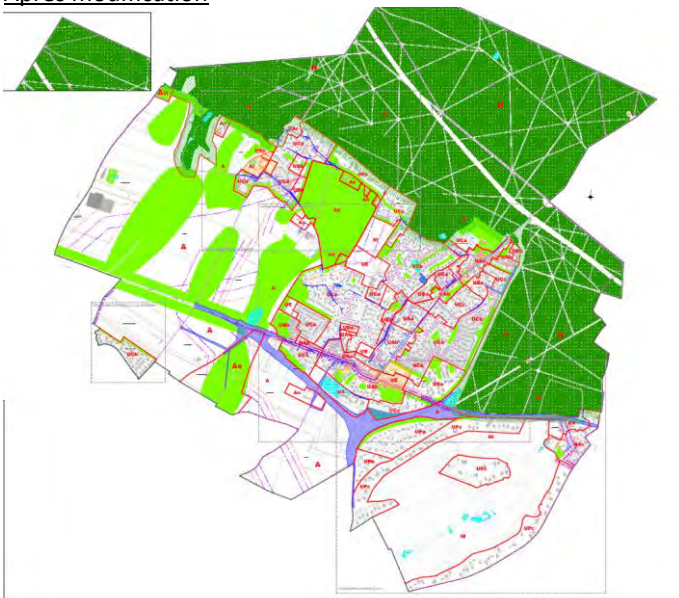
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article 6 qui s'appliquent.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) :</p> <p>Lorsque la façade comporte des ouvertures... pour les parties de construction comportant des baies... ...la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès... Pour les parties de construction ne comportant pas des baies...</p>	<p>Il est précisé les règles applicables en cas de limite avec une voie de statut privé afin de faciliter l'instruction des permis. En effet, un grand nombre de voies de statut privé existe sur le territoire. Les règles applicables sont celles de l'article 6 afin de préserver une implantation harmonisée des constructions par rapport aux voies dans les quartiers résidentiels.</p> <p>La définition des limites séparatives latérales a été précisée dans le lexique.</p> <p>Le retrait s'appliquait à l'ensemble de la façade, la notion de « partie de construction » permet de sécuriser juridiquement les constructions présentant des décrochés de façade ponctuels comportant des baies. Il est donné une définition plus précise et explicite de la notion de baie dans le lexique.</p>
---	---	---

d) Prise en compte des zones humides

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION	
<p>Dispositions générales du règlement</p>	<p>1.1. Conformément aux préconisations du SAGE de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2015, en présence susceptible de zones humides, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude attestant ou non le caractère humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zones humides, celles-ci devront être préservées de toute construction pouvant impacter leur conservation. Les remblais et l'assèchement des zones humides conformément à la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau sont interdits.</p>	<p>Un certain nombre de zones humides a été reporté sur le plan de zonage. Une préconisation est fixée afin d'assurer leur maintien, si leur présence est avérée.</p>	
PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE		JUSTIFICATION
<p>Plan de zonage</p>	<p><u>Avant modification</u></p> 	<p><u>Après modification</u></p> 	<p>Les zones humides du Vivier, de l'étoile d'Avignère, de la source du fond de Berthe et le bassin de rétention au niveau du carrefour entre la RD 98 et la RD 307 sont identifiées comme zones humides dans le SAGE de la Mauldre. A ce titre, elles sont également identifiées dans le plan de zonage.</p>

e) Prise en compte des zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de canalisations de gaz

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Dispositions générales du règlement</p>	<p>- La commune est concernée par des secteurs affectés par le risque lié au transport de matières dangereuses. Les zones d'interdiction ou de restriction d'occupation des sols sont identifiées sur le document graphique. Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, La consultation de GRTgaz dès lors qu'un projet de construction* se situe à proximité des ouvrages de transport est obligatoire. Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ; - dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut être interdite. La DRIEE est consultée a minima lors sur les demandes d'autorisation de construire ; - dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme. 	<p>Plusieurs canalisations de gaz traversent le territoire, des restrictions d'occupation des sols existent en fonction de la zone dans laquelle la construction est implantée. Les différentes zones de restrictions sont reportées sur le plan de zonage.</p> <p>Les restrictions d'occupation des sols concernent essentiellement les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.</p>

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE		JUSTIFICATION
plan de zonage	<p>Avant modification</p> 	<p>Après modification</p>  <p>Zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence d'une canalisation de gaz</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone d'interdiction — Zone intermédiaire — Zone d'information - - - 	<p>Le plan complémentaire existant dans le PLU actuel indique le tracé des canalisations de gaz mais ne reporte pas les zones de restriction d'occupation des sols liées à la présence de ces canalisations. Le plan de zonage modifié intègre les zones de restriction d'occupation des sols</p>

f) Prise en compte de l'aléa retrait-gonflements des argiles

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Dispositions générales du règlement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argiles qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2012. Dans les zones concernées par un risque retrait-gonflement d'argiles : les constructions, les occupations du sol et les plantations sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions fixées par le plan de prévention des risques naturels (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU). 	<p>Le PPRN argiles a été approuvé le 15 mai 2012. Il fixe un certain nombre de prescriptions sur les constructions, les occupations du sol et les plantations autorisées sur les parcelles concernées par le risque retrait gonflement des argiles. Le règlement du PLU renvoie au PPRN annexé au dossier PLU afin de prendre en compte les mesures qui s'imposent.</p>
<p>Annexes du PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le dossier de PPRN approuvé en 2012 est ajouté aux annexes du PLU. - Une fiche sur les recommandations en cas de sol argileux en Île-de-France est également annexée. - La carte des zones de vulnérabilité sur les AAC des champs captants des Bîmes et de La Chapelle. 	<p>Les annexes du PLU sont actualisées.</p>

g) Précisions apportées aux conditions d'implantation des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Dispositions générales du règlement</p>	<p>Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement à déclaration, à autorisation est interdite ou n'est autorisée sous conditions particulières que dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants ; ▪ et les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante. <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux sur des Installations existantes Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances. 	<p>Les conditions particulières d'autorisation d'implantation des ICPE sont précisées afin de protéger les biens et les personnes (risques et nuisances) et de préserver l'environnement.</p>

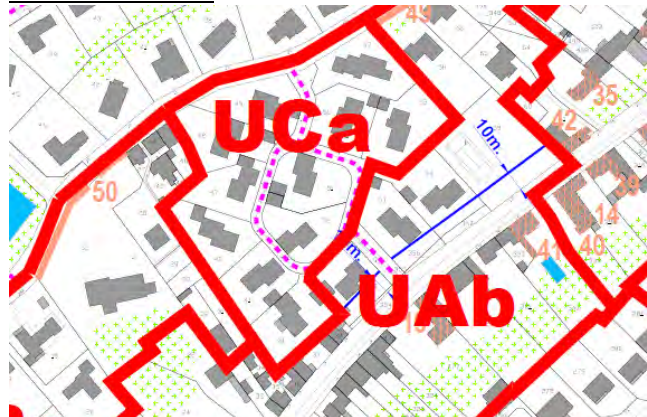
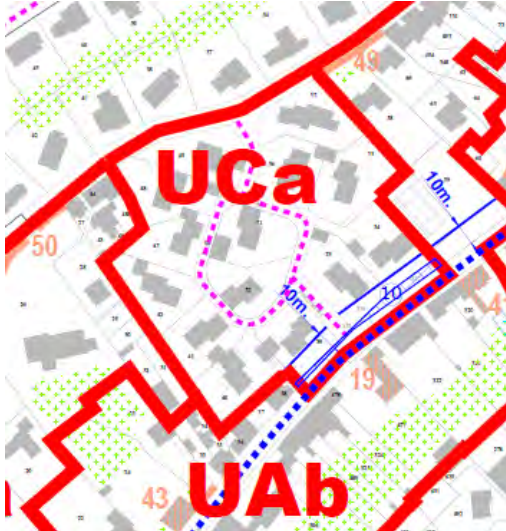
h) Prise en compte du risque lié à la présence d'anciennes carrières

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	La commune est concernée par un risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Tout projet de construction ou d'aménagement fera l'objet au préalable d'un avis de l'inspection générale des carrières.	Un risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées est présent sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche. Le règlement du PLU rappelle que tout projet de construction doit faire l'objet d'un avis de l'autorité compétente en matière de carrières.

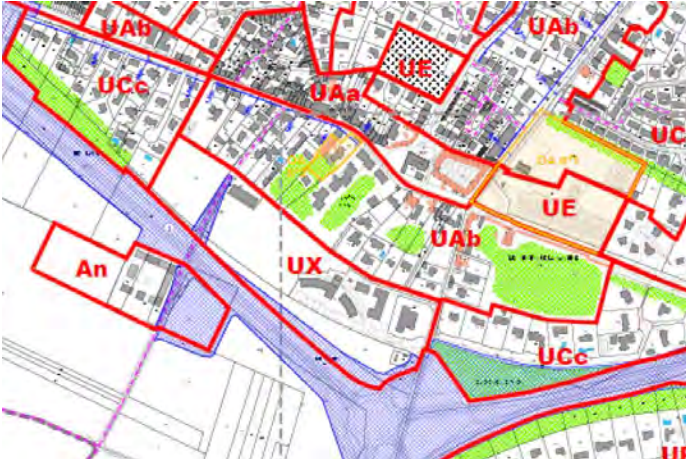
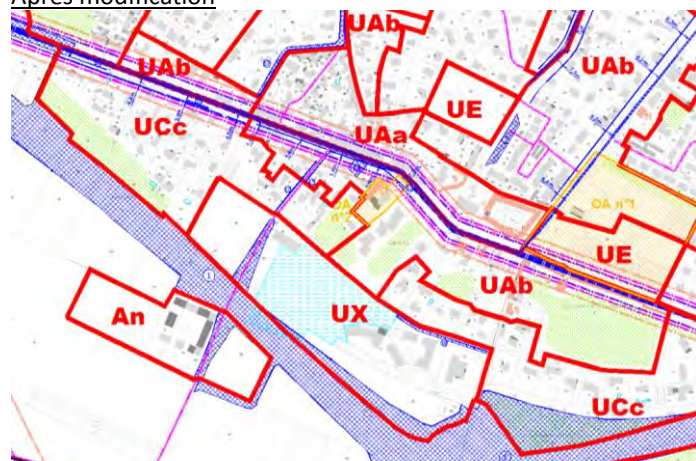
i) Actualisation de l'écriture de la règle applicable concernant la protection des lisières le long des massifs boisés de plus de 100 hectares, en application du SDRIF en intégrant la notion de site urbain constitué

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Dispositions générales du règlement	<p>Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU.</p> <p>En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique,</p> <p>hors site urbain constitué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction nouvelle est interdite. - Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf : <ul style="list-style-type: none"> ▪ celles liées à l'exploitation agricole ; <p><u>En site urbain constitué</u> sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier : - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes réalisées en direction du massif forestier dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> - elles sont liées à l'exploitation agricole ; - la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie* ouverte à la circulation routière. 	<p>Les règles inscrites dans le PLU actuel concernant l'application du SDRIF sur les lisières des massifs de plus de 100 ha omettent la notion de site urbain constitué.</p> <p>Les règles sont précisées afin de prendre en compte la protection des lisières. hors site urbain constitué et en site urbain constitué</p>



j) Modification ponctuelle d'une limite entre les zones UAb et UCa

PIÈCE IMPACTÉE	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE	
<p>Modification de la délimitation de la zone UCa</p>	<p>Avant modification</p> 	<p>Après modification</p> 
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>intégration de trois parcelles en zone UCa faisant partie de l'ensemble urbain constitué par la résidence de la rue du Pommeraie.</p>	



k) Modification des limites entre les zones UAb et UCc sur le secteur des Longues Raies :

PIÈCE IMPACTÉE	EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE	
<p>Modification de la délimitation des zones UAb et UCc</p>	<p>Avant modification</p> 	<p>Après modification</p> 
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Le règlement de la zone UA (centre village) n'est pas adapté aux constructions situées dans le secteur de la rue des Longues Raies, correspondant à des maisons individuelles. Un classement en zone UC est plus adéquate.</p>	

I) Suppression d'une limite d'implantation obligatoire identifiée sur le plan de zonage

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	
<p>Plan de zonage</p>	<p>Avant modification</p> 	<p>Après modification</p> 
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Cette limite minimale d'implantation correspond aux limites du domaine public qui n'ont pas vocation à être modifiées.</p>	

m) Protection des sentes piétonnes à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ		JUSTIFICATION
<p>Dispositions générales</p>	<p>Sont interdits en toutes zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction dans les sentes piétonnes à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code l'urbanisme identifiées sur le document graphique 		<p>Des sentes piétonnes sont identifiées sur le plan de zonage. Cette interdiction d'implantation vise à conserver le maillage de liaisons piétonnes existantes dans le village.</p>
PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE		JUSTIFICATION
<p>Plan de zonage</p>	<p><u>Avant modification</u></p> 	<p><u>Après modification</u></p> 	<p>Il est proposé d'identifier une nouvelle sente piétonne à créer au titre de l'article L.151-38 au niveau de la rue Jacques Prévert afin de développer le réseau de liaisons douces sur le territoire.</p>

n) Actualisation de l'article 4 du règlement concernant le traitement des eaux usées et pluviales et la collecte des déchets

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 4 de toutes les zones Réseaux</p>	<p>Assainissement</p> <p>A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.</p> <p>a) Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.</p> <p>L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.</p> <p>Collecte des déchets</p> <p>Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.</p>	<p>L'article a été complété afin de rappeler les dispositions réglementaires relatives au traitement des eaux usées.</p> <p>L'obligation de réaliser un lieu de stockage des déchets pour les programmes de plus de trois logements et pour les établissements nécessitant un stockage spécifique a été mise en place afin de mieux gérer la collecte des déchets et mieux sécuriser l'accès aux lieux de stockage spécifiques dans un objectif de salubrité publique.</p>
<p>Article 4 de la zone UP</p>	<p>Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.</p>	<p>L'ensemble du territoire est relié à un réseau public d'assainissement collectif. Les dispositions sur l'assainissement autonome sont donc supprimées</p>

o) Article 5 et article 14 : prise en compte de l'application immédiate de la Loi ALUR

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 5 en toute zone Taille minimale des parcelles</p> <p>Article 14 en toute zone COS</p>	Sans objet	Ces articles sont sans objet en application immédiate de la loi ALUR.

p) Article 10 de la zone UD précision concernant la hauteur maximale des constructions

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 10 de la zone UD</p>	<p><u>Dans le secteur UDa :</u> La hauteur maximale des constructions à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée est fixée à 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35 ; 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.</p>	La règle n'est pas modifiée, il est uniquement précisé la hauteur maximale en mètres conformément à l'écriture des articles 10 des autres zones du règlement.

q) Article 12 des zones UA, UB, UC et UD : précision concernant les normes de matière de stationnement des constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'hébergement hôtelier

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>UA-12 et UC-12</p>	<p><u>Constructions destinées aux commerces*</u> Il sera pas exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.</p>	Le commerces est autorisé sous condition en zone UA et UC, il est précisé les normes en matière de stationnement des constructions à usage de commerces.
<p>UA-12 et UB-12</p>	<p><u>Les constructions destinées à l'artisanat :</u> Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.</p>	L'artisanat est autorisé en zones UA, UB, il est rappelé les normes en matière de stationnement des constructions à usage d'artisanat.

PIÈCES IMPACTÉES	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
	<p>Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ; - 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*. 	
UC-12 et UD-12, A 12 (secteur Ar)	<p><u>Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :</u></p> <p>Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.</p>	Les hébergements hôteliers sont autorisés dans la zone UC, il est rappelé les normes en matière de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier.

r) Ajustement de la hauteur maximale des annexes

PIÈCES IMPACTÉES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Modification de la définition des annexes	<p>Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 33,50 mètres au faitage pour les toitures à pentes et 2,50 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ;</p>	La hauteur maximale des annexes est augmentée de 50 centimètres pour permettre un volume plus satisfaisant.

s) Mise à jour du lexique

PIÈCES IMPACTÉES	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Mise à jour du lexique	<p>Un certain nombre de définitions ont été remplacées, modifiées ou supprimées dans le lexique comme l'accès, voie, limite séparative latérale, ouverture, l'emprise au sol, le COS, espace de pleine terre perméable, espace vert éco-aménageable</p>	La précision du lexique permet une meilleure compréhension du règlement.

3- Changements de « forme » apportés au zonage et au règlement

a) Article 3 des zones UA et UE, rappel des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 en matière d'accès

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>UA- 3 UE –3</p>	<p><u>Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :</u> Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.</p>	<p>L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 porte sur les zones UA et UE. Il est uniquement rappelé que l'OAP fixe des orientations en matière d'accès et de circulation.</p>

b) Mise à jour et actualisation des articles du Code de l'urbanisme

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
<p>Dispositions générales</p>	<p>Les emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions L. 123-1-8°151-41, L. 123-2 b) et c), et R. 123-12 1°4c) et d) du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application des articles L.123-1-5-7-151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal, le cas échéant en date du 18 décembre 2007 ; Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le P.L.U. est approuvé. • La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7-151-19 du Code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir ; 	<p>Les références aux articles concernant les emplacements réservés et les éléments de patrimoine sont actualisées.</p> <p>Le PLU est approuvé et les délibérations pour les clôtures et le permis de démolir ont été prises. Il est rappelé ces indications dans le règlement.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
	<ul style="list-style-type: none"> La démolition est soumise au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal, le cas échéant, en date du 18 décembre 2007. La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir devra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5^{ème} alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. 	

ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Ensemble du règlement	l'article L.123-1-5-7° est remplacé par les articles L.151-19 et L.151-23	L'intitulé des articles a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage.
	l'article L.123-1-5-6° est remplacé par L.151-38	
	l'article L.123-1-5-8° est remplacé par L.151-41	

c) Modification de mise en forme du règlement

Des améliorations ponctuelles de mise en forme, d'orthographe ont été réalisées. Ces améliorations de mise en forme visent à rendre plus lisible le règlement. Le corps du règlement a été structuré et les paragraphes ont été numérotés.

Report dans les dispositions générales du règlement de règles applicables dans toutes les zones		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉ	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 1 Occupation du sol interdite en toute zone	<p>Sont interdits en toutes zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ; ▪ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ; ▪ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ; ▪ Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois ▪ L'aménagement de terrains de camping ou destinés aux habitations légères et de loisirs ; ▪ Les garages collectifs de caravanes. ▪ Toute construction dans les sentes piétonnes à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code l'urbanisme identifiées sur le document graphique 	<p>La référence à ces occupations du sol interdites est reportée dans les dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement</p>
Article 2 Occupation du sol autorisée dans les espaces paysagers hormis en zones UBb, A et N	<p>Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; - Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ; - L'aménagement des accès aux constructions ; - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 2,50 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ; - Les piscines de plein air. 	<p>Pour plus de clarté, la référence des occupations du sol autorisées dans les espaces paysagers est mentionnée une seule fois dans les dispositions générales du règlement.</p> <p>Les dispositions relatives aux occupations du sol autorisées dans les espaces paysagers en zone UBb, A et N sont maintenues dans chaque zone.</p>

	<p>Hormis dans les zones UBb, A et N où les aménagements autorisés sous condition sont fixés à l'article 2 des zones concernées.</p>	
<p>Articles 1 et 2</p>	<p>Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement à déclaration, à autorisation est interdite ou n'est autorisée sous conditions particulières que dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants ; ▪ et les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante. <p>- Les travaux sur des Installations existantes Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.</p>	<p>Ces références aux ICPE sont reportées dans les dispositions générales afin de faciliter la lecture du règlement</p>

d) Ajustements d'écriture des règles

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>La distance est mesurée à partir de la façade principale, non compris les terrasses, saillies et balcons.</p>	<p>Le calcul des retraits des articles 6 et 7 est défini en annexe du règlement</p>
<p>Article 7 de la zone UA Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Par rapport aux limites séparatives latérales* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions devront être implantées en contiguïté d'une des deux limites ou en retrait s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales* aboutissant à l'espace de desserte.</p> <p>Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait.</p>	<p>Le contenu de cette règle n'a pas évolué mais l'écriture a été clarifiée afin de faciliter sa compréhension.</p>
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p>	<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de X mètres minimum.</p> <p>Les distances suivantes calculés par rapport au mur de façade et à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons quand ils existent.</p>	<p>La notion de « distance » est remplacée par « le retrait » dans un souci d'uniformisation. Les modalités de calcul des retraits sont définies dans le lexique en annexe du règlement</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol réglementée ci-dessus.</p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature</p>	<p>Cette disposition est supprimée car l'aménagement d'une construction ne crée pas d'emprise au sol nouvelle. Les travaux sur les constructions existantes sont encadrés dans les dispositions générales du règlement.</p> <p>La définition de l'emprise au sol est mentionnée dans le lexique. La mention de « toute nature » crée une incertitude juridique inutile.</p>
<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques superstructures exclus.</p> <p>Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale réglementée ci-dessus, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.</p>	<p>Le terme « superstructure » n'est pas approprié.</p>

ARTICLES DU RÈGLEMENT	EXTRAITS DU RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
	<p>Dispositions particulières : Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.</p>	<p>La règle est inchangée, seule l'écriture de la règle est modifiée.</p>
<p>Article 12 Stationnement</p>	<p>Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.</p>	<p>Tout emplacement de stationnement doit être facilement accessible.</p> <p>Les modalités de calcul des places de stationnement sont précisées</p>
<p>Article 13 Espaces verts et plantations</p>	<p>Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.</p> <p>La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.</p>	<p>La définition des espaces libres est précisée pour faciliter l'instruction des permis</p> <p>Cette disposition permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévenir les surplombs d'un terrain sur l'autre générés par des aménagements paysagers inappropriés. - d'assurer la stabilité du terrain naturel et la continuité du relief.

ANNEXES : fiches annexes sur la capacité d'évolution des quartiers d'habitations



Maisons de village et corps de ferme

Capacité d'évolution théorique assez forte mais en pratique assez difficile à utiliser. Par ailleurs un certain nombre de protections existe déjà.



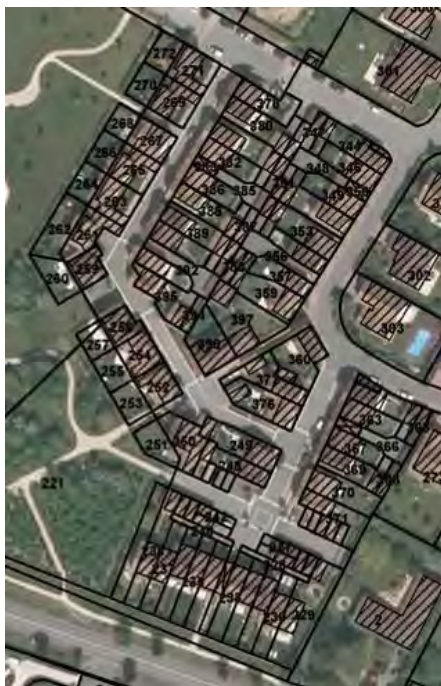
Immeubles de centre-ville

Capacité d'évolution théorique faible voire nulle.



Maisons groupées et collectif bas

Capacité d'évolution théorique faible voire nulle.



**Maisons implantées de manière organisée sur de petits terrains
(400 m² environ)**

Capacité d'évolution théorique faible voire nulle.



Maisons implantées de manière organisée sur des parcelles moyennes (700-900 m² environ)
Capacité d'évolution assez significative, notamment sur les grandes parcelles.



Maisons implantées de manière organisée en limite d'espace naturel ou agricole

Capacité d'évolution assez significative, notamment sur les grandes parcelles. Cependant existe déjà un certain nombre de protections.



Maisons implantées de manière spontanée en limite d'espace naturel ou agricole

Capacité d'évolution assez significative notamment sur les grandes parcelles. Cependant existe déjà un certain nombre de protections



Maisons implantées de manière spontanée sur des parcelles de taille moyenne (400 -900 m² environ)

Capacité d'évolution assez significative, notamment sur les grandes parcelles.



Maisons implantées de manière spontanée sur de grandes parcelles (+ de 1000 m² environ)

Capacité d'évolution assez significative notamment sur les grandes parcelles. Il existe cependant déjà un certain nombre de protections.



Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.4 : Rapport de présentation
de la déclaration de projet valant
mise en compatibilité du PLU site du
Vivier



APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019

Sommaire

1. Rapport de présentation	4
A. Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général	
B. Présentation de la mise en compatibilité du PLU	
2. Evaluation environnementale	39
3. Les pièces du PLU mises en compatibilité	98
A. l'étude justifiant des règles d'implantation des constructions aux abords de la déviation de la RD 307	
B. le PADD	
C. l'OAP du site du Vivier	
D. le règlement des zones UX et UV	
E. le plan de zonage extrait avant / après	

Préambule / Choix de la procédure

Le PLU actuel de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche a été approuvé le 22 décembre 2012, modifié le 04 avril 2016.

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général sur un site dédiée à la vocation économique dans le PADD actuel . Ce projet porte sur la réalisation d'un programme d'hébergement à destination des séniors avec locaux et services communs, d'un local de santé et d'un bâtiment destiné à accueillir des activités économiques.

La réalisation du projet entraîne la réduction d'une protection (zone humide) présente sur le site.

- **Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet**

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées.



Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre d'une déclaration de projet
« secteur du Vivier »

1. RAPPORT DE PRESENTATION



Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre d'une déclaration de projet
« secteur du Vivier »

A. Présentation du projet et démonstration de
son caractère d'intérêt général

1/ Localisation du projet

2/ L'occupation du sol actuelle du site

3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

4/ Les principales caractéristiques du projet

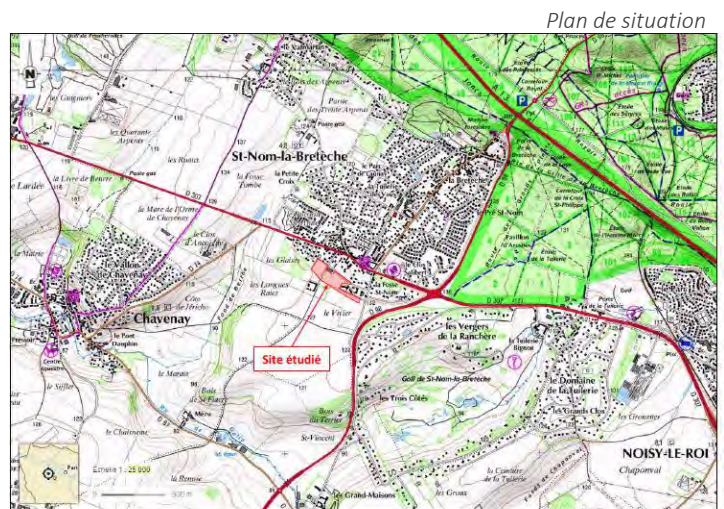
5/ L'analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classé de la Plaine de Versailles

6/ La démonstration du caractère d'intérêt général du projet

7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

1/ Localisation du projet

Le site concerné par le projet est situé au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, de part et d'autre de la rue des Cochons, au lieu-dit du « Vivier ».



Le site de projet d'une superficie d'environ 3,57 ha est localisé au sud du territoire, dans la zone urbaine entre la future déviation de la RD 307 et la rue Charles de Gaulle,



Figure 6 : Localisation des abords du projet sur photographie aérienne



Figure 8 : Plan des servitudes (source : PLU)

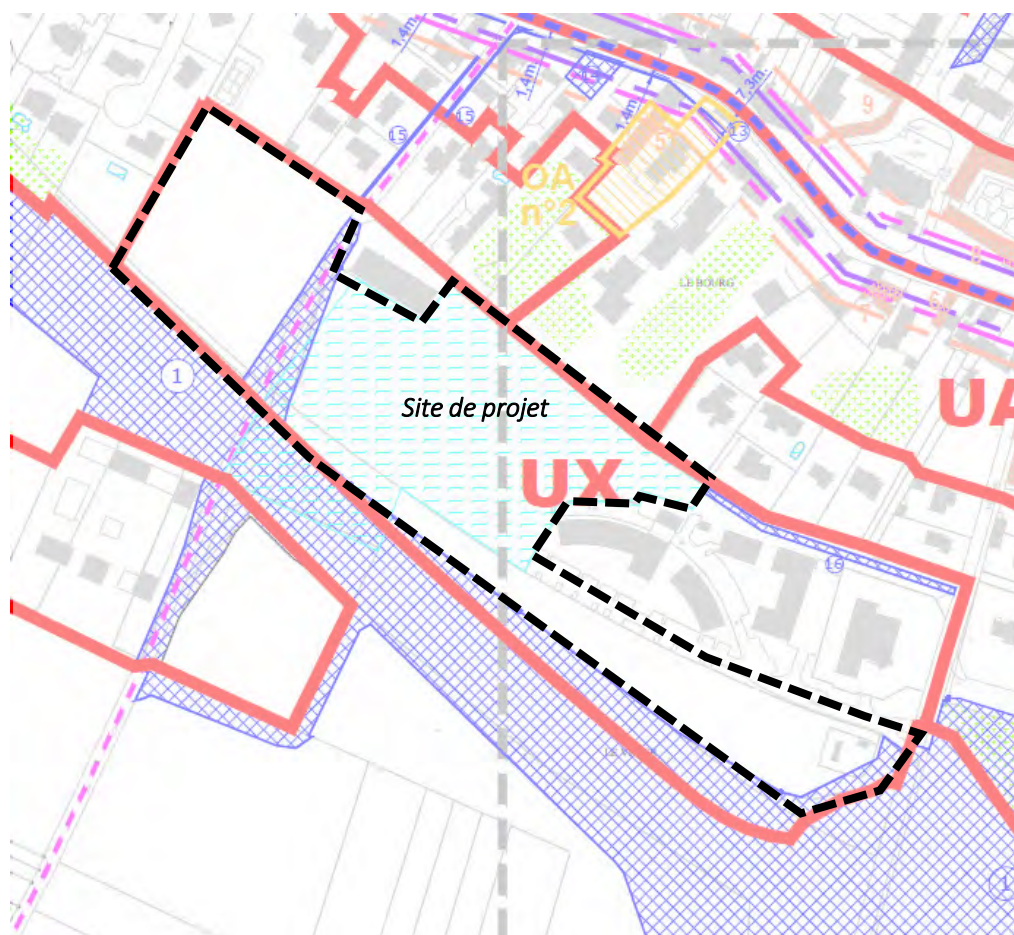
Le projet est situé en limite du tissu urbain, qui constitue un front relativement dense au Nord. Le projet est encadré par de l'urbanisation, à l'ouest par un quartier résidentiel à vocation d'habitat et à l'est par un secteur d'activités économiques. Une zone humide existe sur la partie centrale (1,79 ha au total), due notamment à un déversement d'eaux pluviales.

Le site est localisé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques lié à l'église de Saint-Nom-La-Bretèche (MH inscrit) et à proximité du site classé de la Plaine de Versailles.

1/ Localisation du projet

Le site du Vivier est adossé à la déviation de la RD 307 en cours de réalisation qui marque la frontière sud entre le village et la zone agricole. Il est classé en zone urbaine (zone UX) à vocation dominante d'activités économiques dans le Plan Local d'Urbanisme. Un ensemble de bureaux et d'activités occupe déjà environ 1/3 de la zone UX du Vivier.

Une protection au titre d'une zone humide d'environ 17 000 m² est présente sur le site.



Plan de zonage du PLU

2/ L'occupation du sol actuelle du site

Sur la partie Ouest

Cette partie est actuellement enherbée en attente de la réalisation du projet.

En bordure de cette partie, au nord, est présente une haie arborée composée d'arbustes classiques à savoir, entre autres, quelques jeunes érables et hêtre.

Ce site présente des caractéristiques favorables à l'accueil d'une opération d'urbanisation.



Photographie 1 : Vue de la parcelle ouest du projet depuis le chemin du Vivier



Vue aérienne

2/ L'occupation du sol actuelle du site

Sur la partie Est

La surface à aménager est actuellement un terrain en friche. Deux bassins de rétention sont présents sur cette friche. Ils sont actuellement peu fonctionnels (exutoire colmaté, bassins envahis par la végétation) –

Une zone humide s'est développée sur la partie ouest du site. En effet, les argiles vertes présentes dans le sol constituent une strate très peu perméable au-dessus de laquelle peuvent se développer des circulations d'eau temporaires. Elles dépendent directement des précipitations atmosphériques.

Au droit du site, plus en profondeur, sont susceptibles de se retrouver :

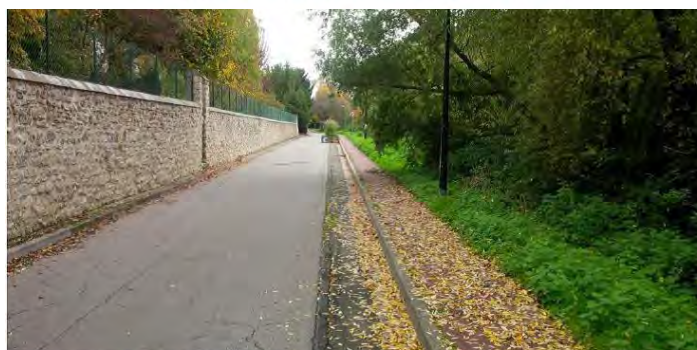
- la nappe des Sables de Beauchamp et du Calcaire de Saint-Ouen,
- les réseaux aquifères du Lutétien.



Photographie 2 : Vue de la parcelle est du projet depuis le chemin du Vivier (zone humide)



Photographie 3 : Vue de la parcelle est du projet (zone humide)



Photographie 4 : Vue du nord de la parcelle est (à droite) du projet depuis le chemin des Longues Raies



Photographie 5 : Vue du nord de la parcelle est du projet (zone humide à conserver)

3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

Choix du site retenu au regard des besoins nécessaires à la réalisation du présent projet de construction et d'aménagement démontrant l'impossibilité d'implanter le dit projet sur un autre emplacement

Le site retenu doit pouvoir accueillir un programme d'envergure avec plus de 11 000 m² de surface de plancher sur réparties de la manière suivante :

- o Environ 110 unités d'hébergement (20 dans le Hameau et 90 dans la résidence) à des destinations des séniors comprenant des locaux communs, un espace de restauration, des services, correspondant à plus de 9000 m² de surface de plancher
- o Un cabinet médical d'environ 200 m²
- o Un bâtiment d'activités d'environ 2000 m²

L'assiette du site pour supporter ce programme doit nécessairement être conséquente, en effet, le gabarit dominant des constructions existantes à Saint Nom la Bretèche est assez peu dense :

- La hauteur des constructions est relativement faible puisqu'elle est majoritairement de R+1+combles. Une hauteur plus importante pourrait être envisagée uniquement dans le centre bourg compte-tenu des formes urbaines présentes (petits collectifs). Dans les autres secteurs, plusieurs contraintes paysagères physiques ou réglementaires ne permettent pas d'envisager une hauteur plus élevée :
 - la proximité des unités paysagères suivantes : la plaine agricole, de la forêt, du golf.
 - le périmètre de protection de 500 mètre autour de l'église au titre des monuments historiques
 - La proximité immédiate du site classé de la Plaine de Versailles
- L'emprise au sol des constructions dans les quartiers résidentiels n'excède pas 40 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle la construction est implantée.

Compte tenu de ces éléments, le programme ne peut se développer en volume, une assiette de 28 000 m² minimum serait donc nécessaire pour réaliser le projet hors espaces de voirie et de stationnement. Ces espaces de desserte et de stationnement représentent généralement environ 10 % de la surface, de ce fait le terrain d'assiette recherchée doit avoir une surface supérieure à 3 hectares.

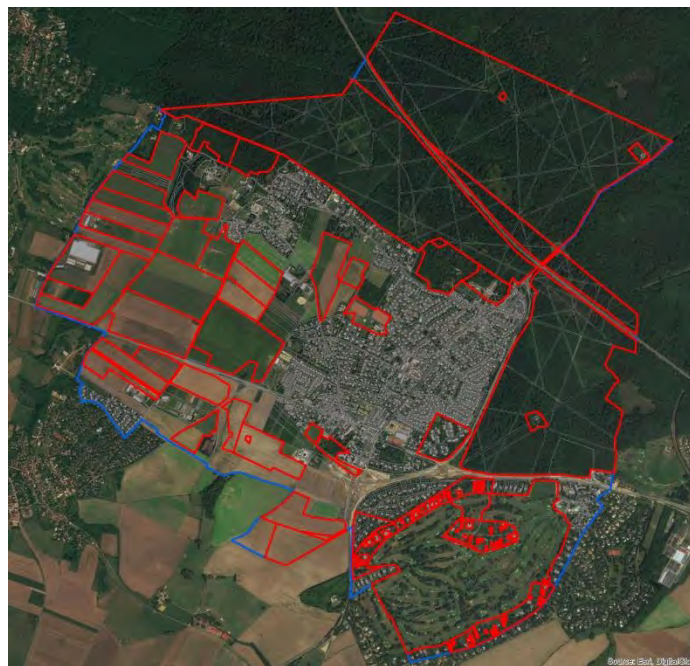


3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

Peu de site sur le territoire dispose d'une telle superficie, en effet la carte des unités foncières égales ou supérieures à 3 hectares ci-jointe identifie ces parcelles.

Dans la zone agricole et naturel :

- il s'agit soit d'espaces naturels boisés appartenant au massif forestier de la forêt de Marly,
- soit d'espaces agricoles protégés de la Plaine de Versailles.



Dans la zone urbaine :

- Les résidences privées du Clos Salibert et des Vergers de la Ranchère auraient le terrain d'assiette suffisant pour réaliser l'opération, néanmoins il s'agit de résidences constituées, en copropriété, de qualité, ne permettant pas d'accueillir de nouvelles constructions.
- La zone d'équipements collectifs possède également un terrain d'assiette suffisant néanmoins cet espace est occupé en grande partie par des installations sportives qui correspondent à des besoins réels et accrus de la population ces dernières années (installations utilisées au maximum de leur capacité et de leur amplitude horaire); par ailleurs ces terrains sont assez enclavés et ne pourraient répondre aux exigences d'accessibilité du projet.

De ce fait, seule la zone dite du Vivier possède la surface nécessaire pour réaliser le projet présenté.

3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

Le site retenu doit :

- permettre d'accueillir une mixité fonctionnelle comprenant de l'hébergement spécifique pour répondre aux besoins des personnes âgées, un équipement collectif ou des services avec l'accueil d'une clientèle, des activités économiques bien intégrées dans l'environnement urbain et paysager de Saint-Nom-La-Bretèche

Hormis le centre-bourg, peu de site présente une mixité fonctionnelle voulue et souhaitée par les habitants. Le centre-bourg ne disposant pas d'espaces suffisants pour accueillir cette opération, le choix s'est porté sur le site dit du Vivier qui présentait le plus d'avantages en termes de localisation (présence d'habitations et d'activités économiques à proximité), d'intégration avec l'environnement bâti (peu d'habitations en limite séparative et des locaux d'activités déjà implantés dans le secteur)



3/ La justification du choix du site et de l'impossibilité de réaliser le projet sur un autre secteur de la commune

- être aisément accessible et bien desservi
o pour les Nonnais-Bretechois afin d'accéder aux unités d'hébergement, à l'équipement ou aux services avec l'accueil d'une clientèle (maison médicale) et pour les visiteurs des personnes hébergés par un accès direct de la déviation

Le site retenu permet une certaine proximité et interaction entre les unités d'hébergement par l'intermédiaire de liaisons douces entre le hameau et l'immeuble collectif comprenant les locaux et services communs

o pour les futures pensionnaires afin de faire vivre les commerces et services du centre-bourg. Le site retenu comprend le chemin des Cochons comme liaison douce vers le centre-bourg en continuité du Chemin du Vivier

o suffisamment attractif pour implanter de nouvelles activités économiques. La proximité de la zone d'activités du Vivier existante et la réalisation de la déviation de la RD 307 constituent des atouts pour faciliter l'implantation de nouvelles activités sur le secteur.



Périmètres de proximité des commerces et services de Saint-Nom-La-Bretèche depuis le site de projet

4/ Les caractéristiques principales du projet

□ Le programme

Il comporte un programme d'hébergement composé de :

- un hameau d'une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher
 - environ 90 appartements et des locaux communs (services, espace de restauration) sur environ 6 500 m² de surface de plancher
- Un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher
 - Un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher



Plan masse du projet : illustration donnée à titre indicatif

4/ Les caractéristiques principales du projet

□ La qualité architecturale des constructions projetées

- Le hameau résidentiel (hébergements destinés à la résidence séniors) comprend des constructions dont les gabarits et l'aspect extérieur s'apparentent à ceux de maisons groupées avec une hauteur maximum de R+1 (8,60 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère maximum)
- La résidence séniors comprend une construction dont le gabarit et l'aspect extérieur s'apparentent à ceux d'une résidence d'habitat collectif avec une hauteur limitée à R+1
- Les matériaux et les couleurs employés pour ces constructions seront imposés pour s'intégrer au paysage urbain et permettre une bonne insertion en limite de la plaine de Versailles
- Le bâtiment d'activités d'une hauteur limitée à R+1, sera conçue avec une architecture de qualité qui devra s'inspirer de l'architecture bioclimatique avec notamment l'utilisation de toiture terrasse végétalisée.
- Des clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, implantées en limite de l'opération seront conçues pour laisser la libre circulation de la petite faune. Elle seront composées d'un grillage qui devra être doublé d'une haie végétale.



□ Les accès et la voirie

Maquette du projet

Aujourd'hui la seule voie publique desservant le site est constitué par le chemin des Cochons. L'objectif est de réaliser l'accès de l'opération par la rue de la Plaine via une servitude de passage et de réserver prioritairement l'accès par le chemin des Cochons aux services publics et de secours et aux circulations douces. Le hameau résidentiel (hébergements destinés à la résidence séniors) sera desservi par le débouché de l'accès principal en traversé du Chemin des Cochons.

Cette nouvelle liaison interne qui n'a pas vocation à être ouverte au public pour des raisons de sécurité :

- présentera une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet sans être inférieure à 5 mètres sur le linéaire de l'opération;
- proposera des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

Une aire de retournement sera réalisée en limite avec la résidence séniors.

4/ Les caractéristiques principales du projet

❑ Le stationnement

Seront réalisés des espaces de stationnement pour :

- La résidences séniors : 1 place pour 2 unités d'hébergement. Le stationnement du personnel soignant et le stationnement visiteurs ainsi qu'un espace de stationnement livraison et des bornes de recharge pour les voitures hybrides ou électriques devront être prévu. 25 emplacements visiteurs sont envisagés
- Le hameau résidentiel ((hébergements destinés à la résidence séniors) (au moins 40 places)) soit 2 places par unité d'hébergement
- Le local de santé (au moins 10 places + stationnement vélos)
- Le bâtiment d'activités (au moins 60 places) avec une aire de stationnement vélos

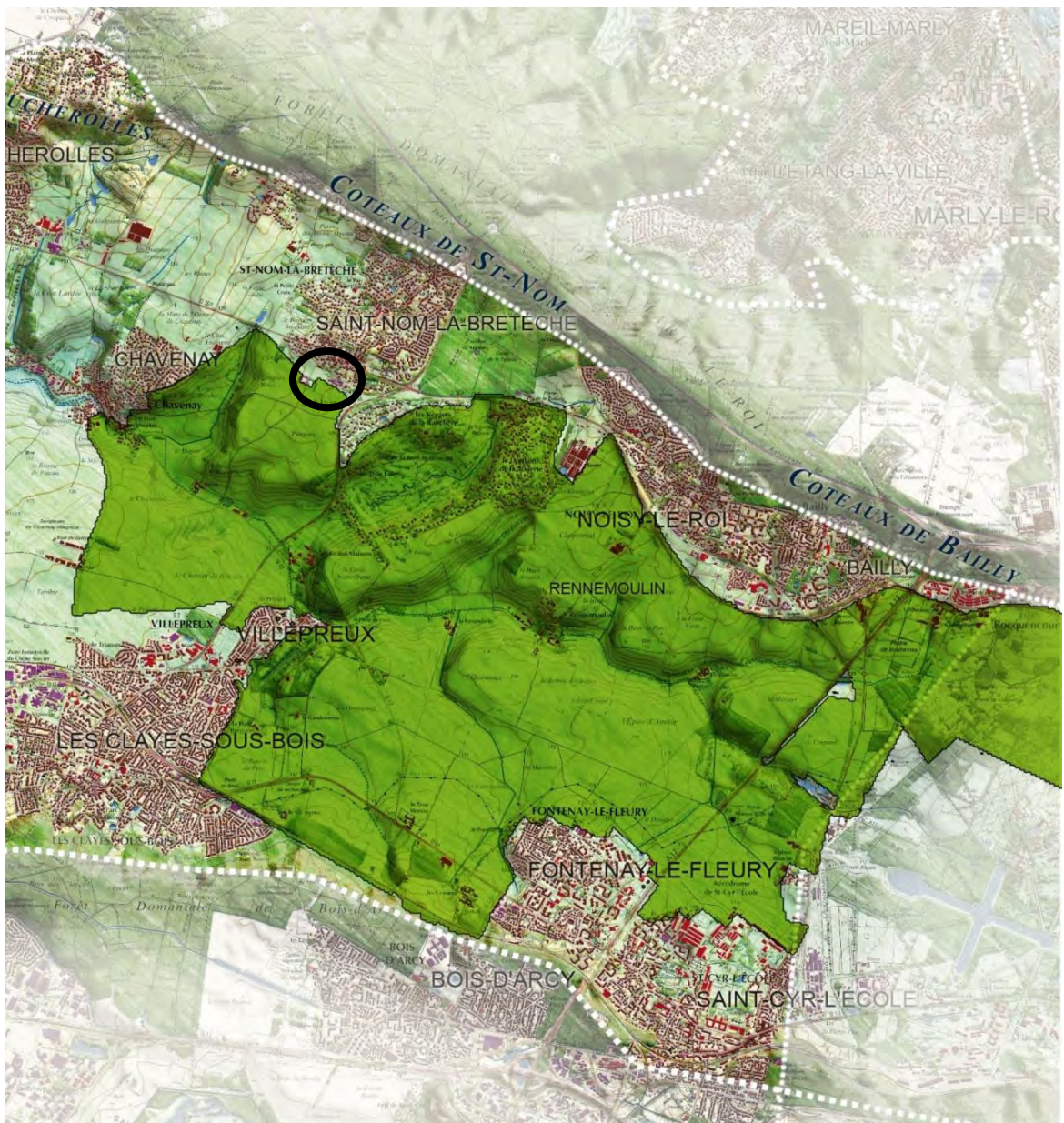
❑ Les espaces naturels et paysagers

- Une partie de la zone humide, sur une surface d'environ 7 400 m² soit environ 40 % de la zone humide, sera préservée sur site.
- Des mesures seront prescrites pour garantir son intégrité notamment en installant une clôture, laissant toutefois passer la petite faune, afin d'éviter le piétinement ou la pollution du milieu.
- Des aménagements urbains et paysagers seront réalisés avec :
 - Une part d'espaces verts de pleine terre,
 - La plantation d'arbres de haute tige d'espèce non allergisantes par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres y compris sur les espaces de stationnement à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement
 - l'aménagement paysager des bassins de rétention.

5/ Analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classé de la Plaine de Versailles

Le site d'étude, est concerné par deux mesures de protections :

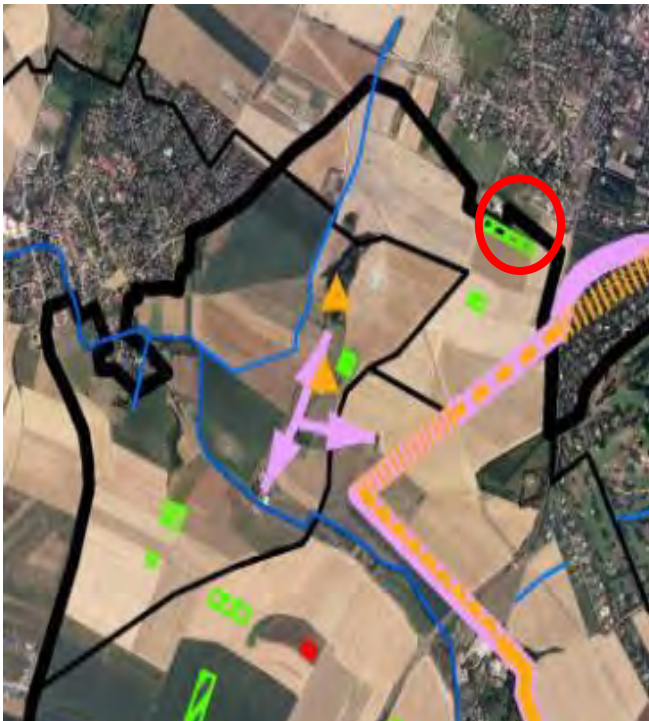
- Le périmètre de protection de l'église de Saint-Nom-la-Bretèche (500 m de rayon), Monument Historique inscrit : néanmoins l'urbanisation qui se trouve entre le site et le monument, et la végétation qui l'accompagne, a pour conséquence d'occulter complètement toute co-visibilité et axe de vue entre le site et l'église.
- De façon indirecte, le site classé de la Plaine de Versailles :
 - La limite du site classé se situe juste au sud de la déviation de la RD 307




5/ Analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classé de la Plaine de Versailles

Le site est concerné par des orientations de valorisation et de gestion du site classé et notamment :

- promouvoir une gestion urbaine qui préserve l'identité de la plaine
- reconquérir l'aspect arboré des marges du site classé par une gestion adéquate des zones urbaines et de leurs limites
- Favoriser la plantation d'arbres autour des habitats individuels en limite extérieure au site classé, lorsque sa couronne arborée est insuffisante



-  Evoquer d'anciennes remises arborées par des boisements à divers usages :
- vergers à fruits ou à bois noble ;
 - diversification paysagère et enrichissement biologique des labours, à l'ouest du Grand Parc des chasses, par la restitution d'anciennes petites remises, à leur place d'origine ou en certains endroits moins gênants pour l'agriculture ;
 - écran végétal devant un front urbain ou devant un équipement tel que des serres ou hangar d'activité ;
 - signalement d'anciennes remises de la fin du 18^{ème} siècle, disparues depuis, dont l'emplacement est désormais traversé par des routes (D11, D307, autoroute A12), au moyen d'alignements qui évoquent ces plantations typiques de ces structures paysagères ;
 - élément d'un espace vert de loisirs au cœur du golf de St-Nom.

Extraits du projet de valorisation des remises- source DIREN Ile de France schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé- mai 2010


L'aménagement du site devra prendre en compte ces orientations.







5/ Analyse de l'insertion paysagère du projet au regard de sa proximité avec le site classé de la Plaine de Versailles

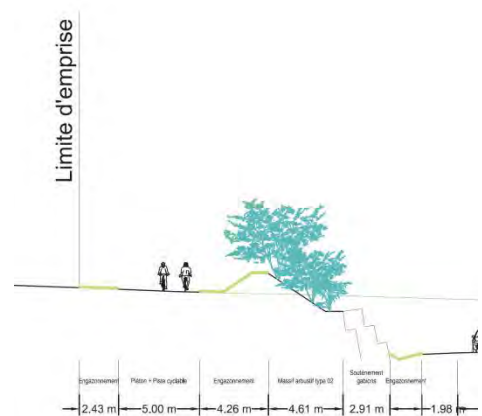
- Le projet n'aura pas d'impact paysager significatif sur le site classé de la Plaine de Versailles car :
 - il sera masqué en partie par le remblai et aménagement paysager de la déviation (plantations de massifs arbustifs et de haie champêtres) ;
 - Un alignement d'arbres sera planté le long du site conformément aux orientations définies pour les franges du site classé
 - La mise en valeur de la perspective sur le clocher de l'église fait partie des principes d'aménagement à respecter
 - les constructions projetées se situent dans le prolongement du bourg pavillonnaire, et ne le dénatureront pas les vues (construction de faible emprise sur deux niveaux maximum et aménagements paysagers). Elles s'intégreront au contraire parfaitement dans la continuité du bourg. Les clôtures prévues ne bloqueront pas les perspectives.
 - L'aspect extérieur des constructions sera soigné pour s'intégrer parfaitement dans le paysage
 - Le projet de compensation se trouve dans l'emprise du site classé mais ces travaux prévus pour ce projet de compensation s'inscrivent pleinement dans les objectifs du site classé et n'auront pas d'impact paysager in fine.
 - Lors de la conception du projet, avant dépôt du permis de construire, les services de l'Architecte des Bâtiments de France, en charge de ces questions, seront consultés et les prescriptions demandées sur le hameau résidentiel (hébergements destinés à la résidence séniors), l'immeuble et le local de santé seront intégrées dans la conception du projet.



 Engazonnement prévu au marché terrassement

Plantations

-  Acer pseudoplatanus
-  Massif arbustif - Type 02 : ARB-02
-  Prairie fleurie : PRAIRIE
-  Haie champêtre : HC



6/ La démonstration du caractère d'intérêt général du projet

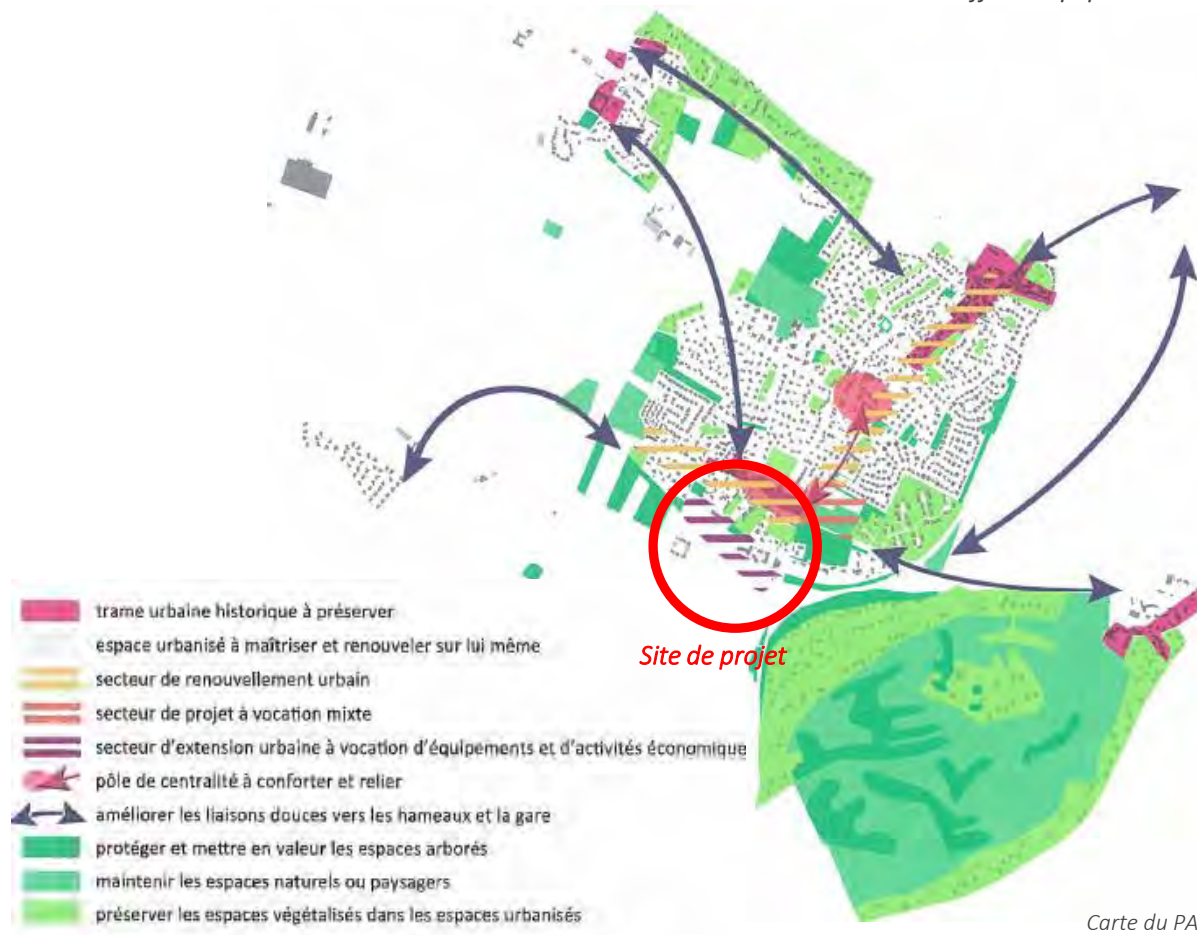
- Un projet qui s'inscrit dans la mise en œuvre globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dans le document graphique et écrit du PADD actuel, les terrains, ont été définis comme site support de développement économique et d'accueil équipements uniquement, la vocation logements n'étant autorisée que pour le gardiennage.

Par ailleurs le projet s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD portant sur l'habitat, le développement économique et les équipements.

Extrait du PADD de PLU actuel

- **Equilibre social de l'habitat**
 - Assurer un meilleur équilibre sociologique de la population
 - Permettre une diversification du parc de logements pour assurer le parcours résidentiel et le renouvellement de la population
- **Développement économique**
 - Poursuivre le développement économique et permettre le maintien et le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants
 - Préserver, renforcer et réorganiser l'offre commerciale, notamment dans le cadre de la restructuration de la rue Charles de Gaulle
- **Equipements**
 - Maintenir et améliorer l'offre d'équipements »



Carte du PADD actuel

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

Ce projet de construction d'une nouvelle offre d'hébergement pour les séniors, accompagnée d'une offre de santé complémentaire et de développement économique, répond à un certain nombre d'objectifs qui présentent un caractère d'intérêt général.

□ Contribuer à l'effort de production de logements

- Le projet contribuera à l'effort général de production de logements porté par l'ensemble des communes d'Ile-de-France.

Il est rappelé que la ville n'est pas soumise aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, néanmoins la commune a contribué à la réalisation de logements sociaux à hauteur de 24 logements ces dernières années.

- Ce projet permettra de participer à la production de logements à l'échelle de la ville avec l'implantation d'une résidence séniors composé d'environ 90 appartements et d'un hameau résidentiel (hébergements destinés à a résidence séniors) d'une vingtaine de maisons pour un total d'environ 110 hébergements.

- Le projet concourra également à diversifier le parc de logements en proposant à la fois des logements plus petits et des équipements adaptés aux besoins des personnes âgées .

L'objectif vise à augmenter la part des petits logements (1 et 2 pièces) qui représente aujourd'hui seulement 5,4 % du parc de logements actuel et à augmenter la part de logements locatifs qui est d'environ 12 % en 2013.

	2013	%	2008	%
Ensemble	1 849	100,0	1 781	100,0
1 pièce	33	1,8	28	1,6
2 pièces	66	3,6	65	3,6
3 pièces	119	6,4	119	6,7
4 pièces	186	10,1	175	9,8
5 pièces ou plus	1 445	78,1	1 394	78,3

*Nombre de pièces par résidence principale
INSEE 2013*

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

- Le projet permettra de plus d'assurer le parcours résidentiel :
 - en offrant une alternative aux seniors résidant dans des logements devenus trop grands et inadaptés,
 - et par voie de conséquence, en libérant ces grands logements pour accueillir de nouvelles familles avec enfants.

Il est précisé que l'offre d'hébergement seniors « de standing » proposée est spécifique et particulièrement adaptée à une demande croissante d'une population assez aisée résidant dans la plaine de Versailles. En effet, il est rappelé que le revenu moyen des ménages est de 34 000 euros dans la communauté de communes Gally-Mauldre et de 40 973 euros à St Nom la Bretèche en 2015 soit quasiment le double du revenu médian des ménages des Yvelines (25 616 euros).

	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	1 849	100,0	5 037
<i>Propriétaire</i>	1 578	85,4	4 346
<i>Locataire</i>	218	11,8	564
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	2	0,1	3
<i>Logé gratuitement</i>	53	2,8	127

Résidences principales selon le statut d'occupation INSEE 2013

Revenu des ménages INSEE 2013

	2014
Nombre de ménages fiscaux	1 809
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	5 297,0
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	41 474
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	88,5

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

□ Maintenir le niveau de population actuelle

- Le projet permettra de réaliser une nouvelle offre de logements contribuant ainsi à assurer un certain dynamisme démographique, conformément aux orientations du SCoT, en effet, ces dernières années ont observé une stabilisation du nombre d'habitants voire une légère diminution (-0.1 taux annuel moyen) entre 2008 et 2013
- Le projet favorisera le maintien sur le territoire de la population plus ou moins âgée, particulièrement impliquée dans la vie associative et jouant un rôle important dans le dynamisme commercial de Saint-Nom-La-Bretèche. En effet, les parts des 60 à 74 ans (+ 1%) et plus nettement la part des 75 ans et plus (+ 3%) ont augmenté entre 2008 et 2013

Le projet apportera une offre en logements adaptés permettant aux personnes âgées de rester sur le territoire de St Nom la Bretèche, ce qui contribuera, parallèlement, à favoriser le renouvellement générationnel de la population dans le parc résidentiel actuel composé essentiellement de grands logements (majorité de maisons).

	2009	2014
Population municipale	5 157	4 972
Population comptée à part	229	221
Population totale	5 386	5 193

Population INSEE 2014

Population par tranche d'âges INSEE 2013

	2013	%	2008	%
Ensemble	5 037	100,0	5 053	100,0
0 à 14 ans	1 058	21,0	1 193	23,6
15 à 29 ans	685	13,6	669	13,2
30 à 44 ans	796	15,8	902	17,9
45 à 59 ans	1 145	22,7	1 118	22,1
60 à 74 ans	947	18,8	911	18,0
75 ans ou plus	406	8,1	259	5,1

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

❑ Un projet nécessaire à l'échelle du bassin de vie de la Plaine de Versailles, répondant à une demande locale

A ce jour, il n'existe pas sur le bassin de vie de la Plaine de Versailles, de structure différente, adaptée pour les personnes âgées en dehors de l'EPHAD classique situé sur les communes de Maule et Noisy le Roi.

Ce projet présente un caractère général parce qu'il répond à une demande locale et constitue un besoin exprimé et souhaitée par les habitants.

❑ Conforter le niveau d'équipements notamment de santé

- Le projet comprend l'implantation d'un espace dédié à la santé.

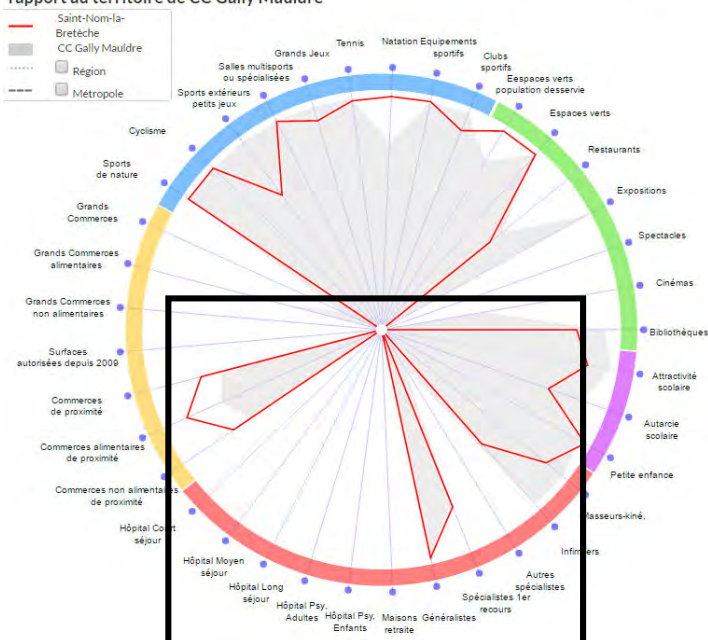
Cet espace dédié à la santé, d'une surface de 200 m², viendra compléter l'offre médicale qui est en décroissance sur le territoire, en effet 28,5 % des professionnels de santé sont proche de la retraite (ARS 2012).

La commune a initié la réalisation d'une maison médicale située avenue des Platane. Cet établissement répond à des services médicaux généralistes avec 4 cabinets réservés pour deux praticiens généralistes, deux sages femmes et un pédiatre.

L'équipement proposé dans le projet, situé à proximité de la maison médicale est complémentaire. En effet, l'espace de santé sera orienté sur les services paramédicaux.

Par ailleurs, le projet comprend des services à la personne (aide à domicile, auxiliaire de vie) qui apportent une réponse complémentaire à la demande croissante sur le territoire du fait du vieillissement de la population.

Synthèse sur les niveaux d'équipements de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche par rapport au territoire de CC Gally Mauldre



IAU, ARS 2012

6/ démonstration du caractère d'intérêt général du projet

❑ Créer de nouveaux emplois sur le territoire

- Le projet contribuera au maintien de l'équilibre économique du territoire en apportant une complémentarité entre l'activité implantée sur le site et les commerces du centre-ville en cours de réaménagement rue Charles de Gaulle.
- Il permettra également la construction d'un immeuble d'activités économiques favorisant la création d'emplois sur le territoire en plus de ceux générés par la résidence seniors (entre 30 à 40 emplois créés). L'objectif est d'encourager le développement des petites entreprises et des travailleurs indépendants par la création d'un bâtiment d'activité dans le prolongement de la zone d'activités du Vivier.

7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

Rappel du contexte :

Une zone humide de 1,79 hectares est présente sur le site du Vivier, cette zone a été identifiée par le PAGD comme une zone humide «effective» connue sur le bassin versant du SAGE notamment la mare qui présente un intérêt écologique modéré pour les espèces d'amphibiens recensées. La zone humide résulte d'un processus d'accumulation d'eaux pluviales sur un substrat argileux. Conformément aux préconisations du PAGD : «devra être pris en compte le secteur humide identifié au lieu-dit du Vivier en respectant les prescriptions environnementales en vigueur; «Selon le règlement du SAGE de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2015» : en présence susceptible de zone humide, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude attestant ou non le caractère humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zones humides, celles-ci devront être préservées de toute construction pouvant impacter leur conservation. Les remblais et l'assèchement des zones humides sont interdits.»

Le règlement du SAGE de la Mauldre indique que : «si l'analyse technico-économique a démontré, qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction y compris partielle, d'une zone humide est soumise à des mesures compensatoires. Ces mesures compensatoires à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles ou la création d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité. »

Toutefois, si le projet démontre qu'il est «de nature à contribuer à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique des cours d'eau», ce sont les règles de compensation du SDAGE qui s'appliquent à savoir une compensation à hauteur de 150 %.

Contraintes liées à la réduction de la zone humide présente sur site

- Une destruction de 1,05 hectares de zone humide, mais sur une partie ne présentant pas d'intérêt écologique avéré et dont l'alimentation en eau est totalement artificialisée et aléatoire puisqu'elle est due principalement au rejet des eaux pluviales communales.
- Toutes les fonctionnalités hydrologiques, physiques et biogéochimiques et écologiques de la zone humide présente sur site ont été étudiés dans le cadre du dossier « Loi sur l'eau ». Une synthèse des fonctionnalités est présentée ci-après.



7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

L'analyse fonctionnelle de la zone humide actuelle est explicitée comme suit.

Sur le plan hydraulique, cette zone humide a deux sources d'alimentation en eau :

- la première, le dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales ayant perduré pendant plus d'une décennie concerne principalement la partie basse topographique, c'est-à-dire la partie sud,
- et la seconde, l'infiltration à travers la nappe de l'Oligocène ou des Sables de Fontainebleau dont la base est la couche d'argiles vertes dont le site constitue un affleurement.

Les travaux de la déviation, mise en service le 19 avril 2018, ont supprimé la première source en rétablissant le réseau et en créant un exutoire. La partie basse de cette zone n'est donc plus alimentée. Les eaux recueillies et régulées continuent à se déverser dans le ru du Fond de Berthe ne modifiant pas le système hydrographique.

La seconde source qui se situe dans la partie nord, continue à fonctionner. La nappe déverse par diffusion un flux d'eau depuis la partie haute sous le Chemin des Longues Raies. Ce flux d'eau imprègne la surface de la couche argileuse pour donner une surface de sol fraîche à humide.

Cette zone humide est déconnectée du système hydrographique : les écoulements vers le Ru du Fond de Berthe se font de façon diffuse en suivant la topographie.

Sur le plan écologique, les espèces végétales les plus typiques mais non protégées ont été observées dans l'emprise de la déviation. Dans l'emprise du projet, ces espèces sont présentes sous forme d'individus isolés ou peu nombreux. Dans le secteur maintenu, la végétation est typique de zone humide et l'eau est présente.

La végétation est typique de milieu frais régulièrement alimentés en eau mais pas suffisamment pour que l'eau stagne en surface (le Frêne est l'arbre dominant et est typique de ce type de milieu). Elle est composée d'espèces courantes non remarquables.

Deux secteurs se distinguent pour la faune : la mare où les amphibiens, principales espèces protégées du site mais à enjeu de conservation faible, ont été observés et la partie basse du site à l'endroit de la stagnation des eaux pluviales. La mare qui n'est pas touchée par le projet offrira aux amphibiens l'habitat adéquat.

L'enjeu écologique de l'ensemble de l'aire d'étude est évalué à faible

Sur le plan géochimique, cette zone humide n'a pas de fonction particulière. Elle reçoit des eaux de nappe peu chargées en nutriments et filtrées par la matrice de l'aquifère. Le site n'ayant pas d'usage particulier, les eaux qui y circulent ne reçoivent pas d'éléments particuliers, en dehors d'éléments naturels issus des processus biologiques classiques d'une friche arborée.

7/ Le bilan lié à la réduction de la zone humide dans une perspective d'intérêt général

Mesures de réduction des impacts liés à la destruction d'une partie de la zone humide présente sur site

- Une préservation sur site de la partie de la zone humide qui présente l'intérêt écologique le plus prégnant au niveau de la mare (pas d'altération de la fonction écologique de la zone humide) :
 - En surface (7 400 m² préservés sans remblaiement, ni circulation en phase travaux)
 - En alimentation en eau (l'alimentation est assurée par le ruissellement sur la zone et par les arrivées d'eaux souterraines du chemin des Longues Raies. Les fonctions hydrologique, physique et biogéochimique seront inchangées dans le cadre du projet).
- Une meilleure gestion écologique de la zone humide conservée avec :
 - Un entretien écologique des abords (pas de dépôt sauvage),
 - une identification claire avec la mise en place d'une clôture laissant passer la petite faune évitant ainsi l'effet de piétinement

Mesures de compensation des impacts liés à la destruction d'une partie de la zone humide présente sur site

Une compensation à hauteur de 150 % de la surface de la zone humide sur site dont l'intérêt écologique est modéré vers la restauration d'un cours d'eau visant à améliorer de manière notable la gestion d'un milieu écologique plus sensible le ru de Gally au droit de son affluent le ru du Fond de Berthe sur la commune de Chavenay. Cette compensation est actée dans le PLU de Chavenay par l'identification d'une zone humide Nzh dans le plan de zonage. Les fonctionnalités de la zone humide créées ont été étudiées dans le cadre du dossier lié à la renaturation du ru de Gally et sont de nature équivalente à la zone humide détruite à l'exception des dysfonctionnements de réseaux d'eaux pluviales (il n'y en a pas sur le site, ni à proximité). En effet, le flux d'eau qui passe actuellement dans la section busée du ru du Fond de Berthe passera dans le milieu naturel. La réhumidification du site de la zone humide sera progressive car le thalweg ne reçoit actuellement que les eaux météoriques tombant sur la parcelle. En effet, l'eau du ru va d'abord s'infiltrer vers la nappe et réhumidifier la zone non saturée des terrains. De plus, le thalweg ayant une partie plane en aval et une partie plus pentue en amont, l'humidification se fera d'abord dans cette partie plane avale et gagnera progressivement la partie amont. Le Ru du Fond de Berthe, comme la zone humide actuelle, est alimenté en eau par débordement de la nappe de l'oligocène au niveau des argiles vertes, présente schématiquement sous le bourg et en amont de la RD307 ancienne, et par les eaux pluviales.

Comme le projet de compensation de zone humide s'inscrit par ailleurs dans l'opération de restauration à plus large échelle du ru de Gally, les actions de restauration combinées sur le ru de Gally et sur le ru du fond de Berthe, amèneront une plus-value écologique certaine sur le secteur.

En terme de bilan, la compensation envisagée permet notamment du fait de son intégration au projet de renaturation du ru de Gally, de créer des habitats plus pérennes et plus favorables à la faune observée sur la zone humide détruite et d'apporter une réelle plus-value écologique par rapport à la situation originelle, puisque pour rappel, la zone humide détruite est en cours d'assèchement, du fait de la résolution du dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales. Les fonctionnalités de la zone humide créées en compensation sont de nature équivalente sur le plan hydrologique, physique et biochimique voire meilleures sur le plan écologique à celles de la zone humide existante.



Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre d'une déclaration de projet
« secteur du Vivier »

B. Présentation de la mise en compatibilité du PLU



Les dispositions du PLU ayant évolué


Le PADD, le plan de zonage, le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont concernés par la mise en compatibilité.

- **Le PADD :**


Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer le PADD notamment la carte du PADD afin d'autoriser l'hébergement dans la vocation de la zone dite du Vivier.



Légende du PADD actuel

 secteur d'extension urbaine à vocation d'équipements et d'activités économiques

Légende du PADD modifié

 secteur d'extension urbaine à vocation d'hébergement, d'équipements et d'activités économiques

Les dispositions du PLU ayant évolué

- **Le PADD :**

Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer le PADD notamment la carte du PADD afin d'autoriser l'hébergement dans la vocation de la zone dite du Vivier. En complément, les orientations : « maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et des résidences », « assurer le parcours résidentiel des populations », et « renforcer l'attractivité économique du territoire » sont complétées ou légèrement modifiées conformément au projet.

En vert : éléments ajoutés

~~En rouge barré~~ : éléments supprimés

Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et des résidences

Par ailleurs, l'extension urbaine envisagée sur le site dit « du Vivier », programme mixte (hébergement, équipement, activités), devra être réalisée dans un cadre maîtrisé sur les plans paysagers et urbains.

Accueillir une population équilibrée

L'objectif est de proposer une offre d'hébergements, de logements et d'équipements, adaptée à l'accueil d'une population plus diversifiée qu'aujourd'hui. Il s'agit de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les futurs.

Assurer le « parcours résidentiel » des populations

Par ailleurs, pour compléter l'offre, il est envisagé, dans le secteur dit « du Vivier » d'accueillir un programme d'hébergement à destination des séniors.

Renforcer l'attractivité économique du territoire

Enfin, le projet de PLU s'attache à poursuivre l'attractivité économique de la commune en tirant profit de la déviation de la RD307 pour attirer de nouvelles activités économiques. Aussi, il prévoit l'implantation d'activités économiques sur une partie des terrains jouxtant la future déviation

~~Par ailleurs, il vise à permettre le développement d'un parc d'activités de qualité en inscrivant l'extension de la zone d'activités dans un cadre maîtrisé sur les plans paysagers et urbains.~~

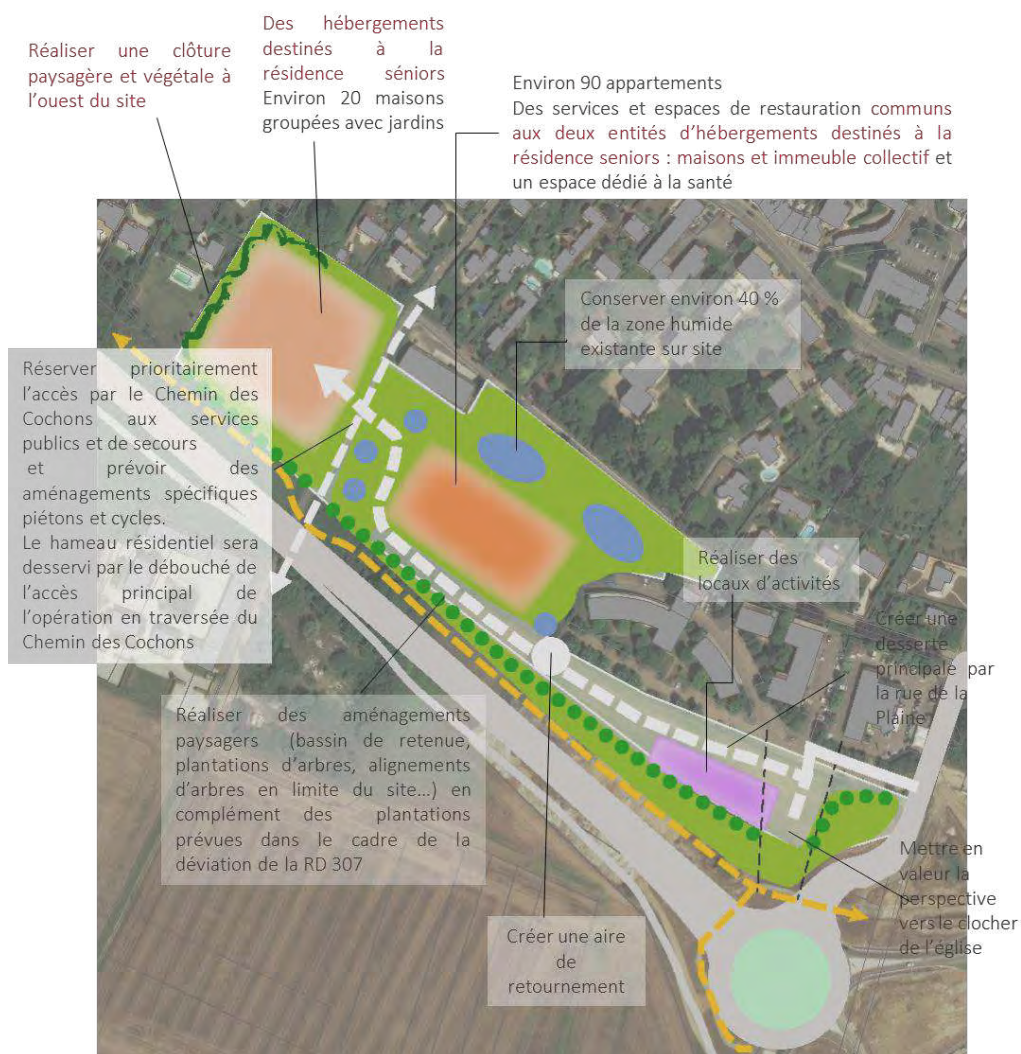
Sur le plan environnemental, les projets prendront en compte le secteur humide identifié au lieu-dit du Vivier en respectant les prescriptions environnementales en vigueur (loi sur l'eau, SDAGE).

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Les OAP :

Pour encadrer ce projet, une OAP a été créée sur l'ensemble de ce secteur. Celle-ci décline des orientations qui permettent d'apporter des garanties sur plusieurs sujets que ce soit concernant la garantie que soit réaliser une offre d'hébergement aux personnes âgées et non du logement classique, la création de locaux communs aux deux entités (hébergements destinés à la résidence seniors : maisons et immeuble) et un lien fonctionnel entre les maisons et l'immeuble, la conservation de la zone humide, la qualité architecturale des constructions, la qualité des franges du site, des accès et du stationnement.

Justifications : Les orientations définies dans l'OAP sont complémentaires aux prescriptions fixées dans le règlement, elles permettent de préciser la programmation et des principes d'aménagement .



OAP mise en place sur le site de projet

Les dispositions du PLU ayant évolué

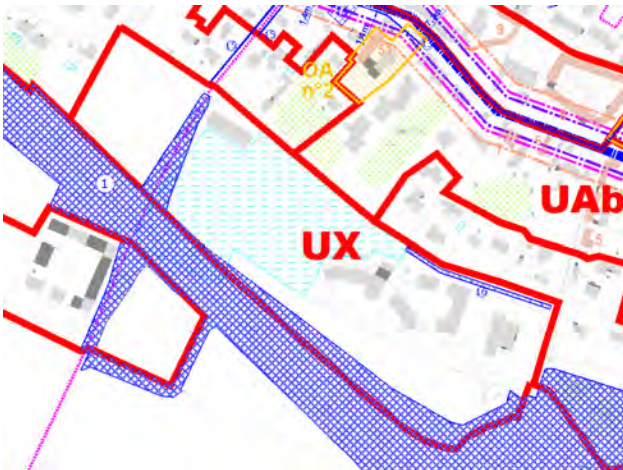
- **Le plan de zonage du PLU :**

Le site qui était classé en zone UX, avec une vocation d'accueil d'activités économiques, est reclassé en deux zones :

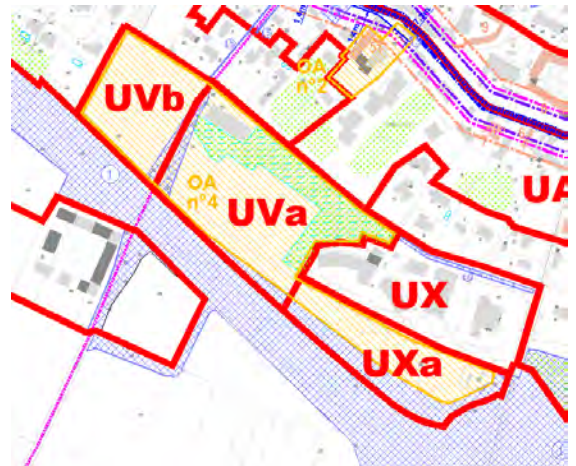
- UXa : zone destinée à accueillir des activités économiques. Celle-ci permet de mettre en œuvre le bâtiment d'activités économiques prévu dans le projet ;
- UV : zone du Vivier destinée à accueillir de l'hébergement et des équipements. Celle-ci comprend deux sous secteurs :
 - UVa : ce secteur a vocation à accueillir la résidence seniors et le local de santé. Il comprend également la partie de zone humide qui est maintenue sur site.
 - UVb : ce secteur a vocation à accueillir des hébergements destinés à la résidence seniors

Un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est identifié en superposition de la zone humide protégée afin d'interdire toute construction sur cet espace.

Le projet sur l'ensemble de son périmètre est traduit dans une orientation d'aménagement et de programmation.



Plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU



Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU

Les dispositions du PLU ayant évolué

- **Le règlement :**

Les principales dispositions de la zone UXa

Celles-ci reprennent celles de la zone UX du PLU actuel sans modification, hormis les dispositions suivantes :

- dispositions qui sont supprimées :
 - L'application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme (disposition générale modifiée) ;
 - L'obligation de respecter les dispositions de l'article 6 lorsque les limites séparatives correspondent à des voies privées ;
 - l'obligation de relier la voie nouvellement créée au réseau de rues existantes sur ses deux extrémités ;
 - L'obligation de disposer d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert pour le stationnement vélos.
- Disposition ajoutée :
 - L'autorisation d'implanter des constructions sous réserve de ne pas excéder 2 000 m² de surface de plancher

Justifications : Les règles de la zone UX permettent de réaliser dans de bonnes conditions le bâtiment d'activités économiques projeté, toutefois, la configuration du site et le parti d'aménagement du projet ne permettent pas d'appliquer les dispositions présentées ci-dessus, c'est pourquoi elles ne sont pas conservées. La disposition ajoutée permet de limiter la surface de plancher projetée dans la zone.

Les principales dispositions de la zone UV (Vivier)

Article UV 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions autres que celles autorisées sous condition
- Toute construction dans l'espace paysager protégé inscrit sur le document graphique en zone UVa au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Article UV 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'habitation dans le respect du programme fixé dans l'orientation d'aménagement de programmation du secteur du Vivier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Justifications : dans la zone UV, le projet porte uniquement sur la réalisation d'hébergement à destination des personnes âgées et d'équipements collectifs, et non pas sur l'accueil de logements au sens classique du terme aussi comme il n'est pas possible de définir des sous-catégories au sein de règlement, il est proposé de respecter le programme de l'OAP qui elle-même est opposable. Par ailleurs, afin de garantir la préservation de la zone humide, toute construction est interdite dans l'espace paysager protégé qui se superpose à la zone humide.

Article UV 3 : Accès et voirie

Celles-ci sont identiques à celles de la zone UXa.

Justifications : Celles-ci sont identiques afin de garantir une homogénéité de traitement sur la globalité du site de projet.

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Le règlement :

Articles UV 6, UV 7, UV 8 : Implantation des constructions

Celles-ci reprennent celles de la zone UX du PLU actuel avec les mêmes adaptations de règles supprimées proposées en zone Uxa. Est également introduite la possibilité de réaliser des ouvrages hydrauliques dans les marges de retrait.

« Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

pour la réalisation et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin de rétention) »

Justifications : Les règles de la zone UX permettent de réaliser dans de bonnes conditions les constructions projetées. Les adaptations

Article UV 9 : Emprise au sol maximale des constructions

40 % de la superficie de l'unité foncière

Justifications : Les règles proposées permettent de traduire le projet urbain tout en garantissant le maintien d'espaces naturel (conservation d'une partie de la zone humide sur une surface de 7 400 m²) et le maintien d'espaces verts de pleine terre contribuant ainsi à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver de la biodiversité sur le site.

Article UV 10 : Hauteur maximale des constructions

8,60 m au faîtage pour les toitures à deux pentes et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Justifications : Les règles proposées permettent de garantir une cohérence globale de la hauteur des nouvelles constructions et d'assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, résidentiel proche.

Article UV 11 : Aspect extérieur des constructions

Celles-ci reprennent les règles de l'article 11 de la zone UC du PLU actuel.

Justifications : Les règles proposées permettent de garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain, résidentiel proche.

Les dispositions du PLU ayant évolué

- Le règlement :

Article UV 12 : Stationnement

Dans le secteur UVa :

- Pour les constructions à destination d'habitation: 0,5 place pour logement
- Des places de stationnement pour le personnel soignant, pour les livraisons et pour les visiteurs devront être prévues. 25 emplacements visiteurs doivent être prévus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins générés par la nature de l'équipement

Dans le secteur UVb :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement

Justifications : la résidence seniors avec appartements nécessitera de fait, moins de places de stationnement motorisées dédiées que le hameau résidentiel, en effet les besoins de mobilité des résidents de la résidence seniors seront assurés par un service privé de navette et de mise à disposition de véhicules électriques.

Le hameau résidentielle est destinée à accueillir une population pouvant se déplacer de manière autonome, aussi le nombre de places de stationnement imposé permettra de palier aux besoins en stationnement générés par l'opération.



Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre d'une déclaration de projet
« secteur du Vivier »

A. Étude justifiant des règles d'implantation des constructions aux abords de la déviation de la RD 307

a. Introduction et rappel du Code de l'urbanisme

b. Localisation

c. Présentation du projet

d. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues en application anticipée par l'article L.111-6, le long de la déviation de la RD 307 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

1. Nuisances
2. Sécurité et accessibilité
3. Qualité de l'urbanisme , de l'architecture et des paysages

e. Conclusion

a. Introduction et rappel des dispositions des articles L. 111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme

La déviation de la RD 307 en cours de réalisation sera probablement classée comme route à grande circulation sur l'ensemble de son linéaire traversant Saint-Nom-La-Bretèche dès sa finalisation. Aussi en application anticipée du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés ; le site du Vivier est ainsi concerné par la bande d'inconstructibilité.

Cette étude vise à justifier des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme au regard des critères définis dans l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme , aux abords de la déviation de la RD 307 en cours de réalisation.

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8

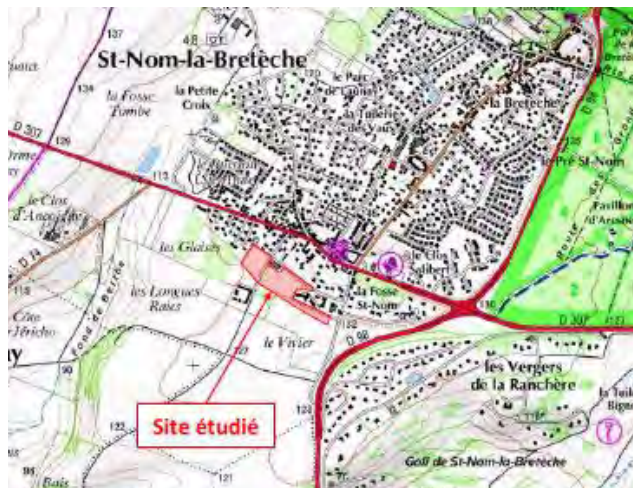
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

b. Localisation

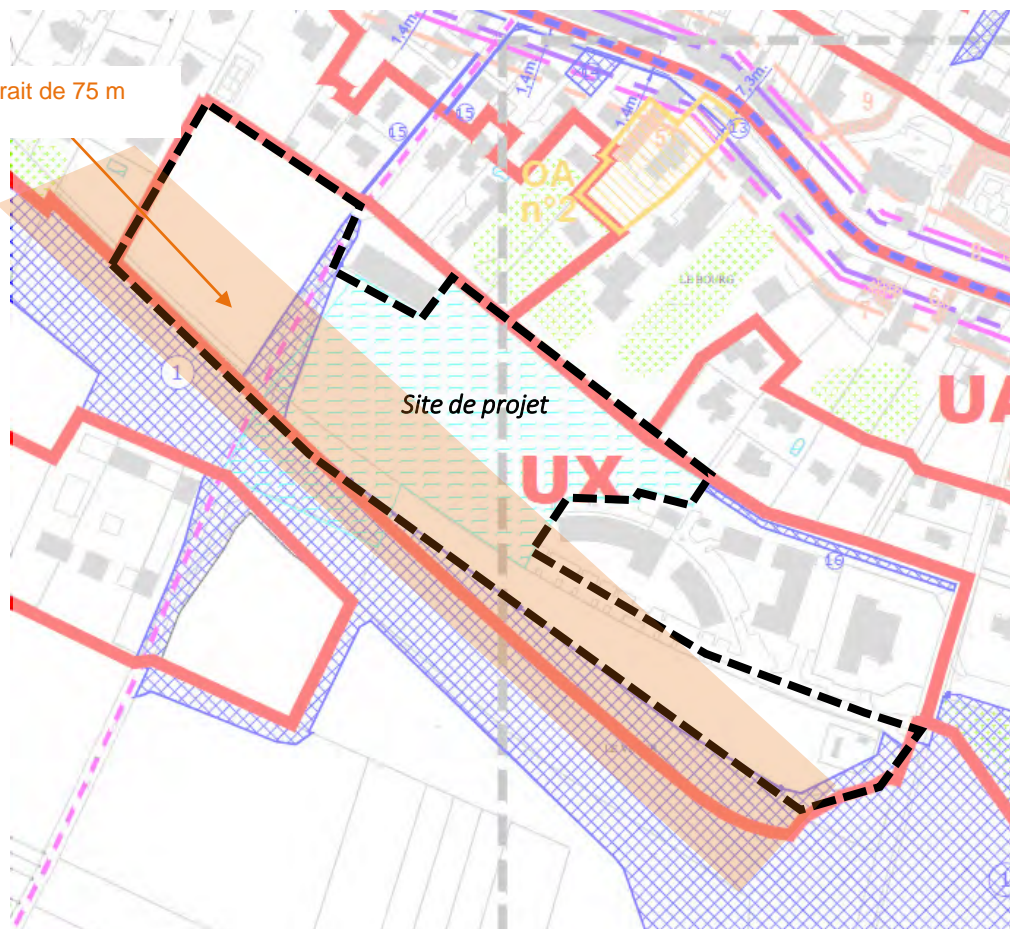
Le site concerné par le projet est situé au sud de la commune de Saint-Nom-La-Bretèche, de part et d'autre de la rue des Cochons, au lieu-dit du « Vivier ».

Le site de projet d'une superficie d'environ 3,5 ha est localisé au sud du territoire, dans la zone urbaine entre la déviation de la RD 307 en cours de réalisation et la rue Charles de Gaulle

Le projet est situé en limite du tissu urbain, qui constitue un front relativement dense au Nord. Le projet est encadré par de l'urbanisation, à l'ouest par un quartier résidentiel à vocation d'habitat et à l'est par un secteur d'activités économiques. Une zone humide existe sur la partie centrale (1,79 ha au total), due notamment à un déversement d'eaux pluviales.



Marge de retrait de 75 m



c. Présentation du projet

- **Un projet mixte (résidence seniors, cabinet médical, activités économiques)**

Il comporte un programme d'hébergement composé de :

- un hameau d'une vingtaine de maisons individuelles d'environ 2 800 m² de surface de plancher
 - environ 90 appartements et des locaux communs (services, espace de restauration) sur environ 6 500 m² de surface de plancher
- Un espace dédié à la santé d'environ 200 m² de surface de plancher
 - Un bâtiment d'activités en R+1 sur environ 2 000 m² de surface de plancher



Plan masse du projet : illustration donnée à titre indicatif

d. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues en application anticipée par l'article L.111-6, le long de la déviation de la RD 307 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

1. Les nuisances

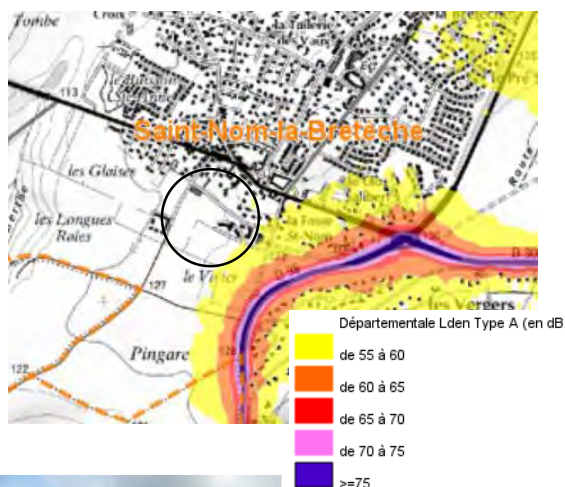
État des lieux

Le site est relativement épargné par les nuisances (olfactives, visuelles, sanitaires..), seules des nuisances d'ordre sonore pourront être rencontrées, générées principalement par la déviation de la RD 307 en cours de réalisation et dans une moindre mesure par le trafic aérien de l'aérodrome de Chavenay/Villepreux., le projet étant situé dans la zone du PEB la moins contraignante pour la construction : elle est autorisée moyennant l'application des mesures d'isolation phonique en fonction des niveaux sonores

Par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, la déviation de la RD 307 a été classée en catégorie 3. La largeur de la bande affectée par le bruit de la déviation est réglementairement de 100 mètres de part et d'autre de la voie c'est-à-dire que les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières. Le projet se trouve en totalité dans cette bande.

Le Conseil Départementale des Yvelines, maître d'ouvrage de la déviation de la RD 307 a élaboré des études sur l'évolution du bruit à long terme (2030).

Cartes stratégiques du bruit dans les Yvelines



Merlon en cours de réalisation



Prise en compte dans le projet

Le Conseil Départemental des Yvelines a pris des mesures pour minimiser l'impact sonore de la déviation de la RD 307. Deux types de protections acoustiques sont en cours de réalisation sur l'ensemble du linéaire de la déviation :

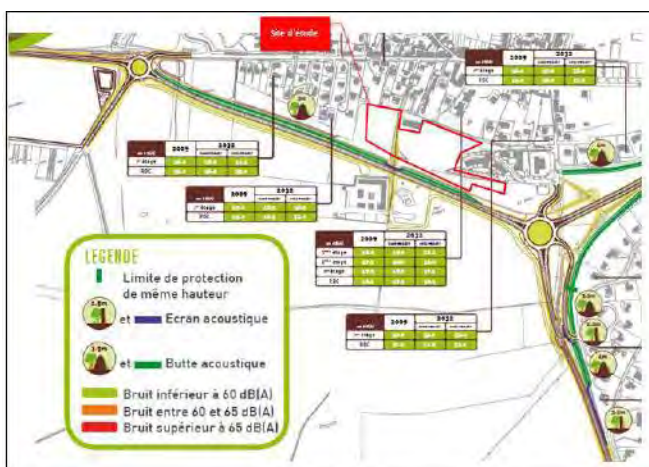
- Des merlons paysagés, la déviation sera donc en contre-bas du site de projet,
- Des écrans acoustiques absorbants ou réfléchissants.

Ces protections font l'objet d'un traitement paysagé et architectural aussi bien côté riverain que côté route pour une bonne intégration dans l'environnement.

L'objectif des protections sonores est de limiter la contribution sonore à 60 décibels maximum le jour et 55 décibels la nuit en façade des riverains actuels.

En complément le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter le dispositif de protection :

- Eloignement du bâti : une marge de retrait de 15 mètres par rapport à la limite du bord extérieur de la voie est imposée, ce qui correspond à une marge de 30 à 50 m de l'axe de la voie.
- Une limitation de la hauteur du bâti à R+1, ce qui permet de profiter de la partie la plus efficace des protections sonores.



Efficacité prévisionnelle des protections acoustiques de la déviation de la RD307 (source : Conseil Départemental 78)

2. La sécurité et l'accessibilité

État des lieux

La RD 307 et sa déviation ainsi que la RD 98 sont des routes inscrites au réseau structurant. La carte du trafic routier dans le département fait état de 15 000 véhicules par jour en limite du secteur de projet.

Le secteur de projet ne sera pas directement desservi par le réseau routier départemental, néanmoins ce trafic important, induit la nécessité de prévoir un aménagement spécifique pour assurer la sécurité des piétons et des cycles.

Prise en compte dans le projet

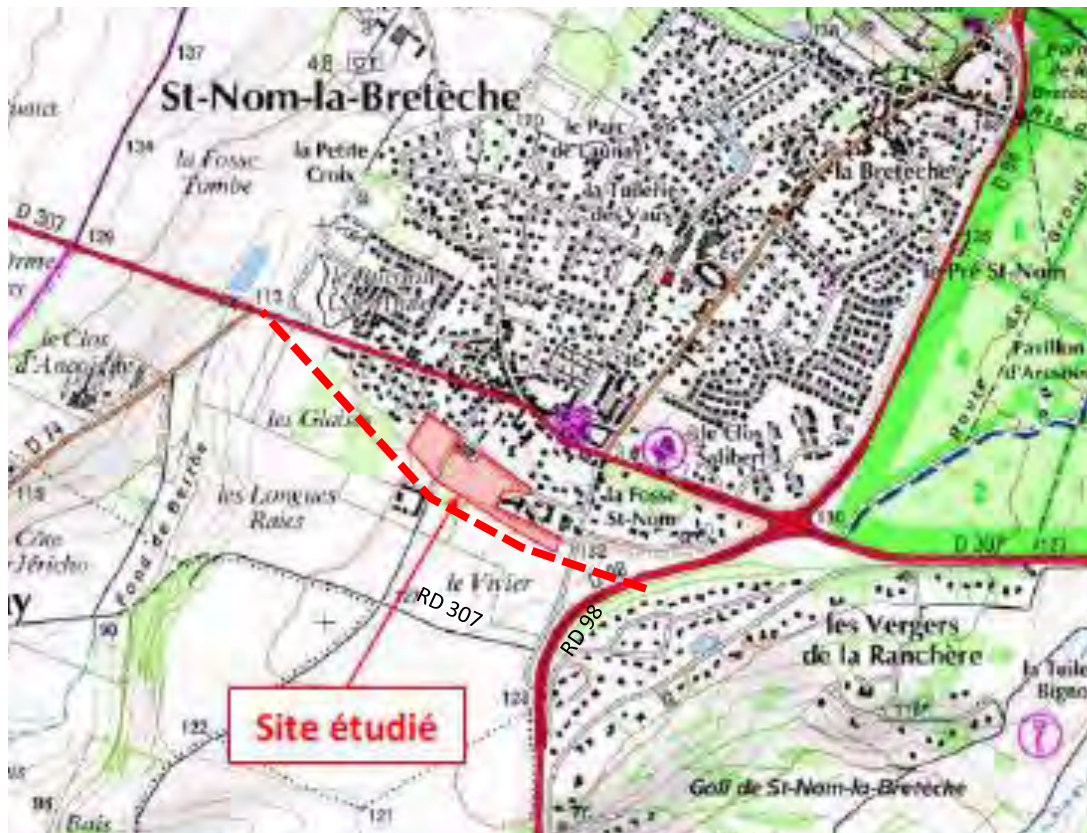
L'accessibilité routière du projet sera assurée par la rue de la Plaine prioritairement via une servitude de passage. Le chemin des Cochons sera réservé prioritairement aux services publics et de secours et circulations douces. Il permettra également de desservir le hameau résidentiel via son débouché depuis l'accès principal traversant la résidence seniors.

Le trafic généré par le projet est estimé entre 150 et 200 véhicules/jour sur les bases suivantes :

- 50 véhicules par jour pour les maisons,
- 30 à 50 pour la résidence seniors,
- 70 à 100 véhicules pour les activités économiques

L'accessibilité piétonne et cycle sera assurée par un passage inférieur franchissant la déviation de la RD 307, permettant de rejoindre la plaine de Versailles.

Les déplacements automobiles et piétons seront donc sécurisés.



3. Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

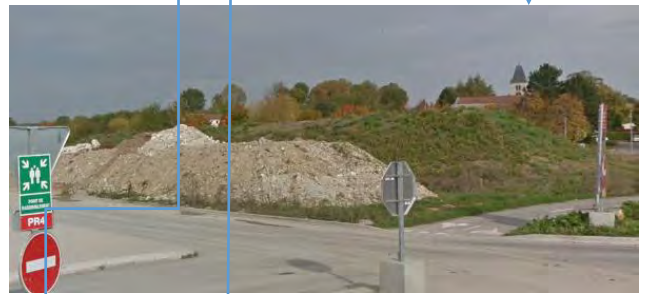
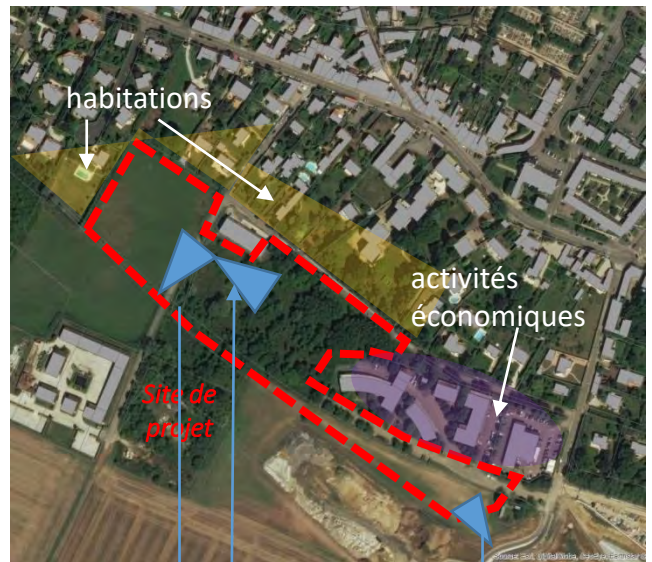
État des lieux

Le site se trouve dans un contexte périurbain, à l'entrée de ville sud du bourg. Celui-ci est situé en continuité de l'urbanisation dans un environnement de maisons individuelles (R+1+C) à l'ouest et de locaux d'activités économiques (R+1) à l'est. Un point de vue lointain vers le clocher de l'église est remarquable.

Du point de vue du paysage, le site, vide de construction présente aujourd'hui peu de qualité dans son occupation actuelle et dans son traitement. En effet, il s'agit uniquement du terrain enherbé en partie ouest du chemin des Cochons et de terrains en friche avec présence d'une zone humide non entretenue en partie est.

Le site est localisé en limite du site classé de la plaine de Versailles à ce titre, le projet est concerné par des orientations de valorisation et de gestion du site classé et notamment :

- promouvoir une gestion urbaine qui préserve l'identité de la plaine;
- reconquérir l'aspect arboré des marges du site classé par une gestion adéquate des zones urbaines et de leurs limites ;
- Favoriser la plantation d'arbres autour des habitats individuels en limite extérieure au site classé, lorsque sa couronne arborée est insuffisante.

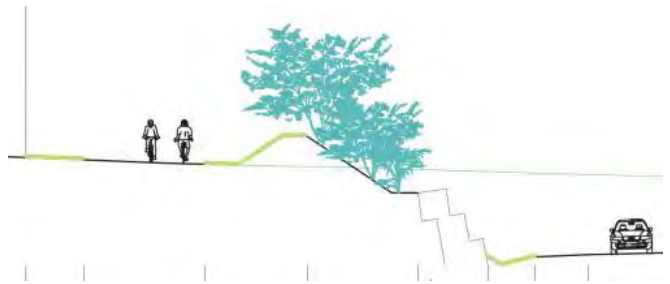


3. Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

Prise en compte dans le projet

Le projet sera bien intégré en entrée de ville sud, dans le paysage du site classé de la Plaine de Versailles car :

- il sera masqué en partie par le remblai et les aménagements paysagers de la déviation (plantations de massifs arbustifs et de haie champêtres) ;
- un alignement d'arbres sera planté le long du site conformément aux orientations définies pour les franges du site classé ;
- Les constructions seront implantées en retrait de la déviation (recul entre 30 et 50 mètres de l'axe de la voie suivant les secteurs) ;
- La mise en valeur de la perspective sur le clocher de l'église fait partie des principes d'aménagement à respecter ;
- les constructions projetées se situent dans le prolongement du bourg pavillonnaire, et ne le dénatureront pas avec la réalisation de construction de faible emprise sur deux niveaux maximum et la réalisation d'aménagements paysagers). Elles s'intégreront au contraire parfaitement dans la continuité du bourg.
- Les clôtures prévues ne bloqueront pas les perspectives.
- L'aspect extérieur des constructions sera soigné pour s'intégrer parfaitement dans le paysage



e. Conclusion

Au regard, de l'étude présentée, les règles d'implantation différentes de celles prévues par anticipation sur le statut de la déviation de la RD 307 à l'article L.111-6 qui seront introduites dans le règlement du PLU sont les suivantes :

- Article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de l'emprise publique (soit un retrait de 36 m de l'axe de la voie suivant les secteurs);
- Article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum des limites séparatives ;
- Article 9 concernant l'emprise au sol, il est fixé à 40 %;
- Article 10 concernant la hauteur maximale des constructions, elle est fixée à 8,60 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère;
- Article 13 concernant les espaces libres : 70 % des espaces libres devront être végétalisés en secteur UVa et un coefficient d'espace verts en fonction de l'emprise au sol est fixé en secteur UVb.