

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification simplifiée du PLU approuvée le 31 mai 2021

PLU approuvé le 12 février 2018

Mis à jour le 1er septembre 2020

Sommaire

A. Introduction et choix de la procédure

B. Présentation et justification des modifications

A . Introduction et choix de la procédure

La commune de Buc a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 12 février 2018. Par la suite, le PLU a été mis à jour le 1er septembre 2020.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Buc entend mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustement mineurs du règlement du PLU, qui poursuivent les objectifs suivants :

- Clarifier la référence à prendre pour le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente.

- Intégrer une disposition spécifique en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale d'implantation.

- Définir les annexes ainsi que les règles qui s'y rattachent (gabarit et implantation).

- Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale et notamment :
  - Apporter des précisions concernant les fenêtres de toit ;
  - Faciliter la mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées ;
  - Mieux encadrer la hauteur et l'insertion des éléments techniques tels que cheminée ou conduits ;
  - Préciser les dispositions spécifiques concernant les percements en façade ;
  - Distinguer les garde-corps des balcons et toitures terrasses et préciser la rédaction ;
  - Promouvoir un type de toiture qui s'intègre au mieux dans le tissu urbain existant ;
  - Introduire l'obligation de réaliser des études sur les zones à risque de mouvement de terrain.

- Préciser divers autres points comme :
  - l'application du coefficient d'emprise au sol dans le cas d'un terrain concerné par plusieurs zones
  - l'article sur la règle des accès, et en particulier la distance des accès indirects

- Intégrer le PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan au plan de zonage et aux servitudes,

- Actualiser les annexes et le plan des servitudes

Ces ajustements réglementaires étant de faible ampleur et ne modifiant que de manière marginale les droits à construire sur la commune de Buc, la procédure de modification simplifiée est donc adaptée pour l'évolution du PLU.

<u>Choix de la procédure :</u>

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de l'article L 153-45 que le choix de la modification sous procédure simplifiée a été retenu.
En effet, la modification du PLU peut être élaborée suivant une procédure simplifiée lorsque la dite procédure ne remplit aucune des conditions suivantes, fixées par l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements mineurs du dispositif réglementaire (écrit et graphique).

De plus, les présentes modifications du Plan Local de l'Urbanisme n'entrent pas dans le cadre d'une révision suivant les points précisés par l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.
En effet, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. 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. Les ajustements du dispositif règlementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

Dès lors, la procédure de modification simplifiée du PLU au regard de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme est la plus adaptée aux évolutions prévues du PLU.

B. Présentation et justification des modifications

Les différents points de la modification simplifiée

La présente procédure de modification simplifiée du PLU poursuit les objectifs suivants :

- Clarifier la référence à prendre pour le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente ;

- Intégrer une disposition spécifique en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale d'implantation ;

- Définir les annexes ainsi que les règles qui s'y rattachent (gabarit et implantation) ;

- Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale et notamment :
    - Apporter des précisions concernant les fenêtres de toit ;
    - Faciliter la mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées ;
    - Mieux encadrer la hauteur et l'insertion des éléments techniques tels que cheminées ou conduits ;
    - Préciser les dispositions spécifiques concernant les percements en façade ;
    - Distinguer les gardes corps des balcons et des toitures terrasses et préciser la rédaction ;
    - Promouvoir un type de toiture qui s'intègre au mieux dans le tissu urbain existant, et notamment la tuile plate dans la partie ancienne et historique de la commune ;
    - Introduire l'obligation de réaliser des études sur les zones à risque de mouvement de terrain.

- Préciser divers autres points comme :
    - l'application du coefficient d'emprise au sol dans le cas d'un terrain concerné par plusieurs zones ;
    - l'article sur la règle des accès, et en particulier la distance des accès indirects.

- Intégrer le PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan au plan de zonage et aux servitudes.

- Actualiser les annexes et le plan des servitudes

B. Présentation et justification des modifications

Clarifier la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

AVANT

2.5 - Hauteur des constructions

Niveau de référence

Le niveau de référence définit le point bas pour le calcul de la hauteur. Il correspond au sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, pris au point médian de la façade.

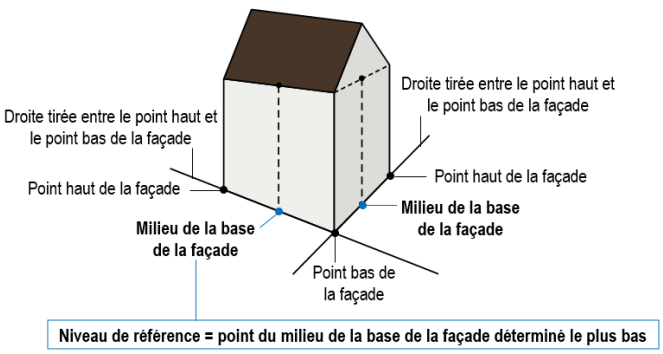
APRES

2.5 - Hauteur des constructions

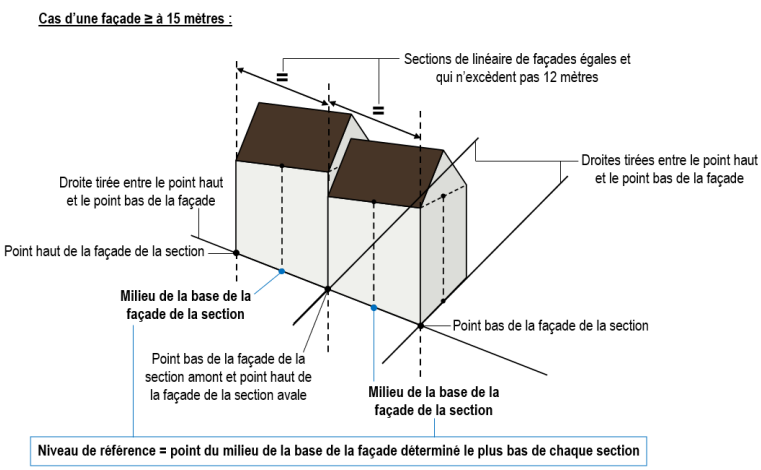
Niveau de référence

Le niveau de référence définit le point bas pour le calcul de la hauteur. Il correspond au sol existant au moment du dépôt de l'autorisation et avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, pris au milieu ~~point médian~~ de la base de chaque ~~la~~ façade. Est entendu par milieu de la base de chaque façade, le point situé au milieu d'une droite tirée entre le point haut et le point bas de chaque façade.

Le niveau de référence retenu correspond ainsi au point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas (cf. schéma ci-dessous).



Dans le cas d'un linéaire de façade de plus de 15 mètres, celui-ci devra être divisé en sections égales et n'excédant pas 12 mètres. Le niveau de référence est alors pris au point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas de chaque section (cf. schéma ci-dessous).



Dans le cas d'une extension, surélévation, ces mêmes dispositions s'appliquent à chaque façade de la construction après extension.

Clarifier la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

AVANT

2.5 - Hauteur des constructions

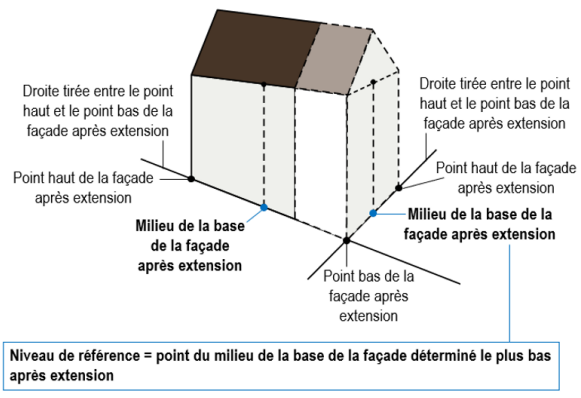
Niveau de référence

Le niveau de référence définit le point bas pour le calcul de la hauteur. Il correspond au sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, pris au point médian de la façade.

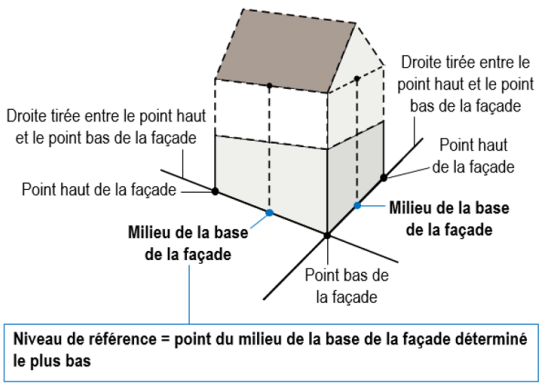
APRES

Dans le cas d'une extension, surélévation, d'une construction de moins de 15 mètres de façade après travaux ces mêmes dispositions s'appliquent à chaque façade de la construction après extension.

Façade après extension ≤ à 15 mètres :

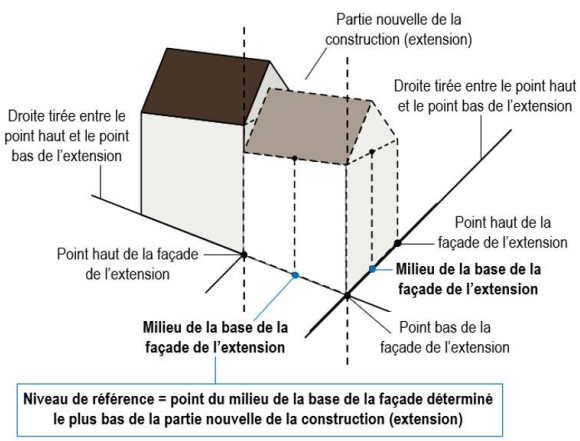


Surélévation d'une construction avec une façade ≤ à 15 mètres :

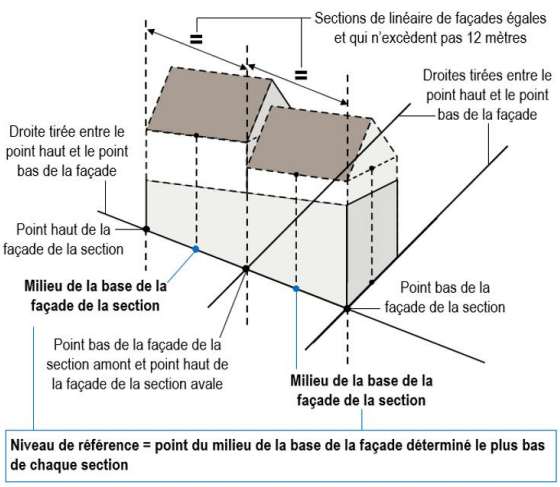


Dans le cas d'une extension, surélévation, d'une construction de plus de 15 mètres de façade après travaux ces dispositions s'appliquent à la partie nouvelle de la construction.

Façade après extension ≥ à 15 mètres :



Surélévation d'une construction avec une façade ≥ à 15 mètres :



B. Présentation et justification des modifications

Clarifier la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Avec le recul dont dispose aujourd'hui la commune concernant l'application du bon niveau de référence, il s'est avéré nécessaire à la fois de préciser, mais aussi de compléter, cette notion, et notamment pour assurer sa bonne application dans le cas de terrains en pente.

La précision concerne la définition de "sol existant" afin de ne pas laisser de place à interprétation en vue du calcul de la hauteur. De plus, par souci de clarté et de bonne compréhension de tous, la notion de point médian est remplacée par le milieu de la base de chaque façade, davantage compréhensible et explicite, d'autant plus que cette notion est bien précisée et définie dans le cadre de la présente modification du PLU.

Une disposition supplémentaire, qui impose d'appliquer cette règle par tranche de linéaires de façades dès que celle-ci est supérieure à 15 mètres est introduite. Elle a pour objectif de garantir une bonne inscription architecturale et paysagère des constructions dans la pente, notamment en évitant des écarts de niveaux trop importants entre le point haut et le point bas d'une construction.

Par ailleurs, la notion de niveau de référence, et son application, est également complété pour le cas spécifique des extensions et surélévations.

Enfin, l'insertion de schémas qui permettent d'expliciter cette notion et son application dans plusieurs cas de figure a également pour but de faciliter sa compréhension et donc sa bonne application.

B. Présentation et justification des modifications

Clarifier la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

AVANT

Hauteur de façade (Hf)
La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence, défini précédemment, et le niveau le plus élevé de la façade qui correspond à l'intersection de la façade et du plan de la toiture ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.

Hauteur plafond (Hp)
La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini précédemment, et le point le plus élevé de la construction qui correspond :
- au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées
- au sommet du faîtage pour les autres toitures

Sont exclus de ce calcul, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques.

APRES

Hauteur de façade (Hf)
La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence, défini précédemment, et le niveau le plus élevé de la façade qui correspond à l'intersection de la façade et du plan de la toiture ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.
Les hauteurs de façade définis dans le présent règlement sont majorées de 1 m dans le cas de travaux de surélévation ou d'extension sur une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement édifiée, présentant un sous-sol semi enterré*.

Hauteur plafond (Hp)
La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini précédemment, et le point le plus élevé de la construction qui correspond :
- au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées
- au sommet du faîtage pour les autres toitures

Sont exclus de ce calcul, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques.
Les hauteurs plafond définis dans le présent règlement sont majorées de 1 m dans le cas de travaux de surélévation ou d'extension sur une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement édifiée, présentant un sous-sol semi enterré*.

B. Présentation et justification des modifications

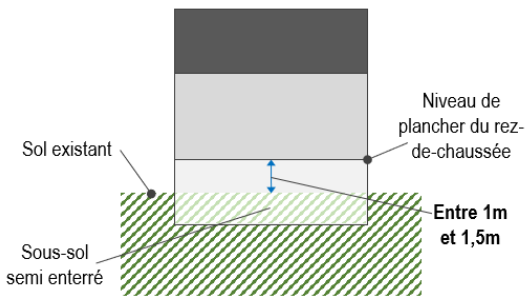
Clarifier la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

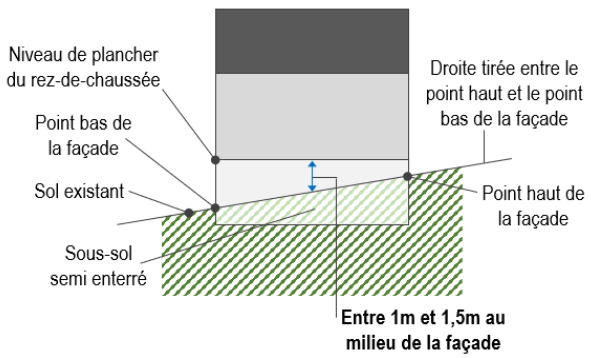
AVANT

APRES

Sous-sol semi enterré

Un sous-sol est considéré comme semi enterré lorsque le niveau de plancher du rez-de-chaussée est situé entre 1 et 1,5 mètre au-dessus du sol existant, sur au moins l'une des façades, au moment du dépôt de l'autorisation et avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.
Dans le cas d'un terrain en pente, ce calcul s'applique au milieu de la façade au niveau du point situé au milieu d'une droite tirée entre le point haut et le point bas de la façade (cf. schéma ci-dessous). Dès lors qu'au moins une des façades de la construction est concernée, le sous-sol est considéré comme semi enterré et le bonus de hauteur de 1 mètre s'applique.





JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les compléments et précisions concernant la définition du niveau de référence pour le calcul de la hauteur sont accompagnées de l'intégration d'une disposition spécifique dans le cas précis des constructions existantes qui ont un sous sol semi enterré, et donc un rez-de-chaussée surélevé.

En effet, les précisions apportées sur le niveau de référence pour le calcul de hauteur peuvent être fortement contraignantes pour des constructions existantes dont le rez-de-chaussée est surélevé, avec notamment pour conséquence une forte limitation des possibilités de surélévation.

Aussi, afin de compenser la présence d'un sous sol semi enterré, et de pouvoir malgré tout bénéficier d'un volume d'étage complet et habitable, ces constructions bénéficient d'un bonus de hauteur de 1 mètre.

Toutefois cela s'accompagne d'une part d'une rédaction qui s'assure que cela ne concerne que les constructions existantes et régulièrement édifiées, et d'autre part d'une définition précise de ce qui est considéré comme un sous-sol semi enterré.

Intégrer une disposition spécifique en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale d'implantation

AVANT

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

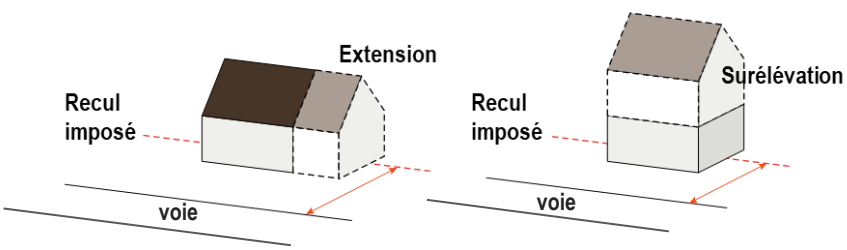
2.1.2 - Règles alternatives
Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot et aux cours d'eau, canalisés ou non ;

APRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.2 - Règles alternatives
Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot et aux cours d'eau, canalisés ou non ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée à l'alignement* ou avec un recul* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le recul*.



Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB et UH.

Intégrer une disposition spécifique en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale d'implantation

AVANT

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.3 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;

APRES

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.3 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et ~~Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante,~~ sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*.
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;

Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI.

Intégrer une disposition spécifique en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale d'implantation

AVANT

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.3 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou d'amélioration d'une construction existante* implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;

APRES

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.3 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ~~différemment de la règle définie~~ ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, ~~Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune~~ baie* ~~nouvelle~~ ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;

Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI.

Intégrer une disposition spécifique en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale d'implantation

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'introduction de ces différentes règles permet de garantir une possibilité d'évolution plus souple pour les constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte les règles d'implantation, que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, ou encore entre deux constructions sur un même terrain.

Cette souplesse a un double objectif. Il s'agit à la fois de faciliter l'évolution des constructions et leur adaptation aux besoins des occupants, mais également de favoriser une meilleure continuité architecturale et insertion des futures extensions et surélévations. En effet, en permettant de réaliser de tels travaux dans la continuité des façades existantes, y compris si celles-ci ne respectent pas les distances règlementaires, cela évite les éventuels décrochés, et favorise l'harmonie d'ensemble des futures constructions.

Cette évolution s'accompagne néanmoins d'un certain nombre de garanties. Elle s'applique uniquement aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, afin d'éviter que cette souplesse ne profite à des constructions annexes par exemple. La non aggravation de la non-conformité est également un prérequis indispensable, tout comme l'obligation de ne pas créer de balcons ou vues qui ne respecteraient pas les distances imposées par le présent règlement.

Enfin, cette souplesse d'implantation donnée aux constructions existantes en cas de surélévation / extension, s'accompagne également d'une règle qualitative permettant de garantir l'harmonie d'ensemble de la future construction.

Intégrer une disposition spécifique en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale d'implantation

AVANT

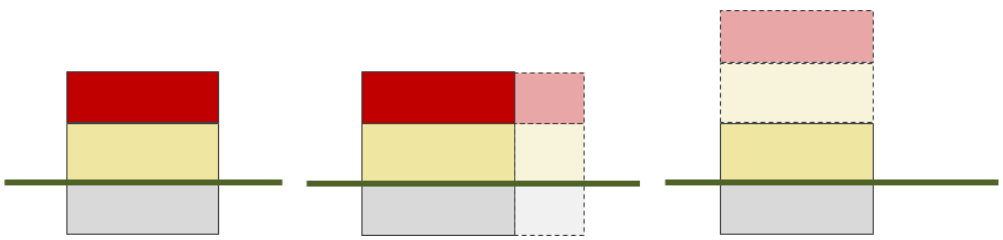
1.1 - Définitions

Extension / Surélévation
Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale, par une augmentation de son emprise au sol, et/ou de façon verticale, par une surélévation. La partie en extension est contiguë à la construction principale.

APRES

1.1 - Définitions

Extension / Surélévation
Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale, par une augmentation de son emprise au sol, et/ou de façon verticale, par une surélévation. La partie en extension est contiguë à la construction principale.



Construction d'origine - Extension horizontale (sous-sol, RDC ou étages) - surélévation

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Par ailleurs, en complément des ajustements règlementaires concernant les extensions de constructions ne respectant pas la règle générale d'implantation, un schéma illustrant la définition d'extension / surélévation a été ajouté. Il a pour objectif de clarifier cette notion, notamment en ce qui concerne les extensions horizontales qui s'appliquent aussi au sous-sol par exemple.

Définir les annexes ainsi que les règles qui s'y rattachent (gabarit et implantation)

AVANT

Annexe
Une annexe est un bâtiment qui constitue un local accessoire de faibles dimensions et non une extension de la construction principale.
Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin… Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Construction existante
Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation de la révision du PLU.

[…]

2.2 et 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres sur une même propriété

2.2.3 - Règles alternatives
Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

[…]
3.6 - Les toitures
Sont interdits :
- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes en rez de chaussée, accolées à la construction principale),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

Définir les annexes ainsi que les règles qui s'y rattachent (gabarit et implantation)

APRES

Annexe

Une annexe est un bâtiment qui constitue un local accessoire de faibles dimensions (8 m² d'emprise maximale et 2,50 mètres de hauteur plafond) et non une extension de la construction principale. Il s'agit donc d'un bâtiment non accolé à la construction principale.

Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : ~~garage,~~ local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin… Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Une annexe peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 1 mètre par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



Appentis

Un appentis est une annexe composée d'un volume couvert, non clos, et dont le toit est constitué d'une seule pente. Il peut être adossé à un mur ou à une construction plus importante (construction principale, garage, etc.).

Un appentis peut donc être implanté librement par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



Construction existante

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation de la révision du PLU.

Garage

Un garage est un bâtiment annexe affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale. Sa hauteur plafond* (Hp) est limitée à 3,50 mètres et son emprise au sol à 25 m². Il peut être surmonté de tout type de toiture à l'exception de toitures terrasses non végétalisées.

Un garage peut être implanté en limite ou en retrait, avec un retrait minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Carport

Un carport est un abri couvert, non fermé et clos. Il est considéré comme un garage et doit donc respecter les mêmes dispositions que ce soit en terme d'emprise au sol, de hauteur, de toiture, ou encore d'implantation.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Une piscine doit être implantée en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives et peut être implantée librement par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



Définir les annexes ainsi que les règles qui s'y rattachent (gabarit et implantation)

APRES

Les piscines couvertes, à savoir piscines disposant d'une structure d'au moins 1,80 mètre de haut, sont considérées comme des constructions. Elles devront donc respecter les dispositions du présents règlement s'appliquant aux constructions, et en particuliers les distances de retrait vis à vis des limites séparatives. Toutefois, l'implantation reste libre par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



[…]

2.2 et 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres sur une même propriété

2.2.3 ou 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

[…]

4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

[…]

3.6 - Les toitures

Sont interdits :

- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes et garages, ~~en rez-de-chaussée, accolées à la construction principale~~),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Avec le recul dont dispose aujourd'hui la commune, il s'est avéré nécessaire d'encadrer davantage la question des annexes, ce qui passe par une définition plus fine des différentes annexes d'une part, et des dispositions plus claires en termes de gabarit et d'implantation, d'autre part.

Les précisions apportées aux définitions des annexes, et l'intégration d'une définition pour les appentis, les garages, carports, ainsi que les piscines, permettent tout d'abord de cibler davantage, à l'instruction des autorisations d'urbanisme, le sujet des annexes, et ainsi de faciliter la bonne compréhension et application des règles spécifiques qui s'appliquent à ces constructions.

Ces précisions ont également pour objectif d'encadrer plus finement l'emprise et la hauteur des annexes et garages avec pour objectif de garantir leur bonne intégration dans le paysage urbain. Enfin, l'encadrement de l'implantation des piscines vise à limiter l'impact de telles installations sur le voisinage.

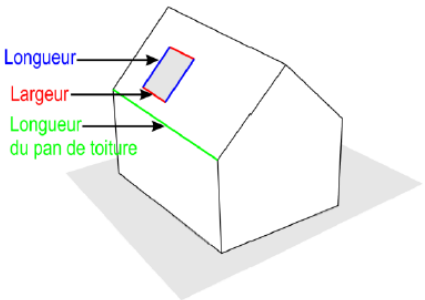
B. Présentation et justification des modifications

Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Apporter des précisions concernant les fenêtres de toit

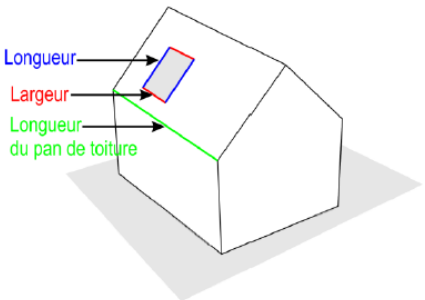
AVANT

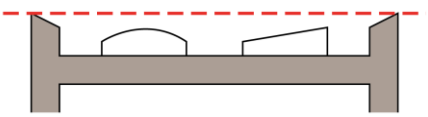
Fenêtre de toit
La fenêtre de toit est une ouverture à châssis ouvrant vitré, intégrée dans le plan de toiture. Ses dimensions maximales sont de 80 cm de largeur et 120 cm de longueur.
Les tunnels de soleil sont considérés comme une fenêtre de toit.



APRES

Fenêtre de toit
La fenêtre de toit est une ouverture à châssis ouvrant vitré, intégrée dans le plan de toiture, en privilégiant une pose encastrée. Ses dimensions maximales sont de 80 cm de largeur et 120 cm de longueur, Toutefois le remplacement à l'identique d'une fenêtre de toit existante à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement autorisée, ne respectant pas ces dimensions, est autorisé.
Les tunnels de soleil sont des ouvertures à châssis fixe, vitrées ou translucides, intégrées dans le plan de toiture. Ils sont considérés comme une fenêtre de toit auxquels s'appliquent les mêmes dispositions.
L'intégration de fenêtres de toit et de tunnels de soleil dans une toiture terrasse est autorisée sous condition de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.
Tout dispositif de type store ou volet roulant en surépaisseur des vitrages est interdit.





JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces précisions de la règle sur les fenêtres de toit ont pour objectif de garantir une meilleure intégration architecturale et paysagère de ces ouvertures. Il s'agit de limiter l'impact visuel de telles ouvertures, et en particulier dans le cas de création d'ouvertures nouvelles sur des constructions existantes.

Par ailleurs, cet ajustement permet d'intégrer des dispositions spécifiques pour les toitures terrasses avec ce même objectif de garantir une intégration discrète et harmonieuse des ouvertures situées en toiture.

Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

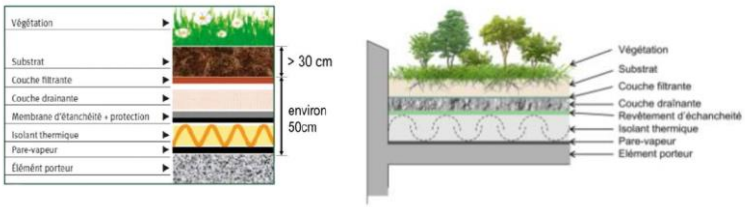
Faciliter la mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées

AVANT

Toiture terrasse végétalisée

Une toiture terrasse végétalisée est une toiture terrasse aménagée en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre (substrat) supérieure ou au moins égale à 30 cm.

Outre le complexe végétal (substrat et végétaux), elle est composée d'un pare-vapeur, d'un isolant, de la couche d'étanchéité, des couches drainantes et filtrantes.



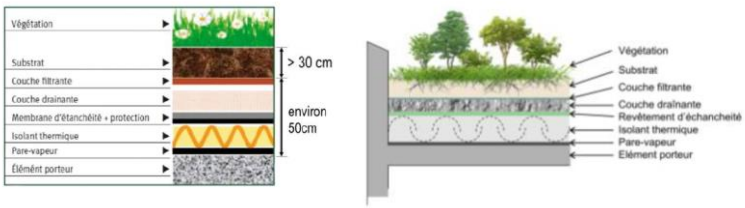
APRES

Toiture terrasse végétalisée

Une toiture terrasse végétalisée est une toiture terrasse aménagée en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre (substrat) supérieure ou au moins égale à 30 cm.

Une épaisseur moindre, sans toutefois être inférieure à 10 cm, pourra être autorisée si cela est justifié pour des raisons techniques (structure ne supportant un tel poids, etc.).

Outre le complexe végétal (substrat et végétaux), elle est composée d'un pare-vapeur, d'un isolant, de la couche d'étanchéité, des couches drainantes et filtrantes.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Après quelque temps d'application du PLU, il s'est avéré que cette disposition, assez contraignante, n'encourageait pas le développement de toitures terrasses végétalisées.

L'introduction de cette souplesse entend donc faciliter la réalisation de toitures végétalisées, notamment sur des constructions existantes.

Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Mieux encadrer la hauteur et l'insertion des éléments techniques tels que cheminée ou conduits

AVANT

Hauteur plafond (Hp)

La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini précédemment, et le point le plus élevé de la construction qui correspond :
- au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées
- au sommet du faîtage pour les autres toitures

Sont exclus de ce calcul, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques.

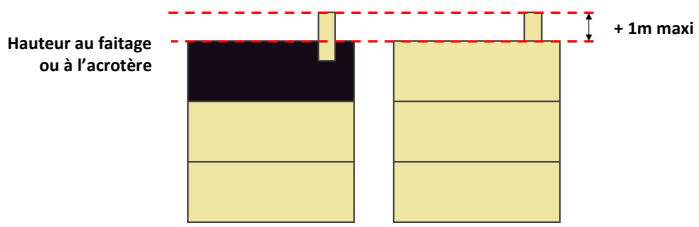
APRES

Hauteur plafond (Hp)

La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini précédemment, et le point le plus élevé de la construction qui correspond :
- au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées
- au sommet du faîtage pour les autres toitures

Sont exclus de ce calcul, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques.

Dans tous les cas, et quelle que soit la hauteur des constructions, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques ne pourront pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de la construction.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle actuelle, à savoir exclure du calcul de la hauteur des constructions, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques, reste inchangée.

En revanche elle est complétée de manière à bien préciser que ces dispositifs techniques ne pourront en aucun cas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur maximale des constructions, et cela y compris lorsque la règle de hauteur pourrait le permettre.

Cette précision a pour objectif de limiter l'émergence trop importante de dispositifs techniques peu esthétiques et qui auraient un impact important dans le cadre paysager et urbain de la commune.

Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Préciser les dispositions spécifiques concernant les percements en façade

AVANT

3.5 - Les percements en façade

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux percements. Les fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.
Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

APRES

3.5 - Les percements en façade

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :
Les surfaces pleines ~~sont~~ doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.





Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Préciser les dispositions spécifiques concernant les percements en façade

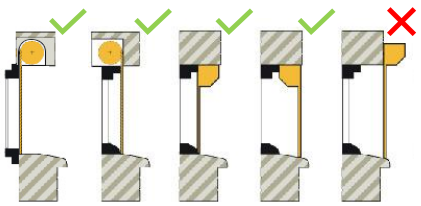
APRES

3.5 - Les percements en façade

Dispositions applicables à toutes les constructions

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'actuelle rédaction du règlement impose une architecture traditionnelle en toute zone et pour tout type de construction. Or, la commune souhaite permettre à la fois une diversité architecturale mais également promouvoir une architecture innovante, tout en préservant son caractère et son identité rurale.

Aussi, une partie des dispositions ne s'appliqueront désormais plus qu'aux constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise permettant ainsi de préserver cette identité.

En revanche, les possibilités pour les constructions nouvelles notamment, seront plus importantes, favorisant ainsi cette diversité et innovation recherchée.

Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Promouvoir un type de toiture qui s'intègre au mieux dans le tissu urbain existant, et notamment la tuile plate dans la partie ancienne et historique de la commune.

AVANT

3.6 - Les toitures

[…]

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de tuiles plates, 22 au m² minimum, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné. Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. Le matériau de couverture des lucarnes* est identique. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.

APRES

3.6 - Les toitures

[…]

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, ~~22~~ 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. Le matériau de couverture des lucarnes* est identique. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces ajustements ont pour objectif d'avoir une règlementation plus fine sur le sujet des toitures.

Ainsi, est intégré une règle qualitative qui impose un traitement des toitures en cohérence avec le tissu urbain dans lequel s'intègre la construction ou encore une obligation de conserver ou remplacer à l'identique les toitures traditionnelles (tuiles 62 au m²) du village.

Ces ajustements ont pour objectif de disposer de règles qui soient le plus en cohérence possible avec la réalité du tissu urbain et architectural de la commune.

Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Distinguer les garde-corps des balcons et toitures terrasses et préciser la rédaction ;

AVANT

3.9 - Les toitures
[…]
Les garde-corps* des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.
En outre, les garde-corps* de sécurité des toitures terrasse végétalisées* sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.
Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

APRES

3.9 - Les toitures
[…]
Les garde-corps* des balcons ~~et de sécurité cernant les toitures terrasse~~ constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.
~~En outre,~~ Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasse végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.
Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces ajustements ont pour objectif de bien distinguer les garde-corps des balcons qui participent de la qualité esthétique d'une façade et qui doivent être traité avec soin, des garde-corps de sécurité sur des toitures terrasses qui disposent de recommandations spécifiques.

Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Introduire, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020, l'obligation de réaliser des études spécifiques sur les zones à risque de mouvement de terrain.

AVANT

Aucune disposition dans le règlement actuel

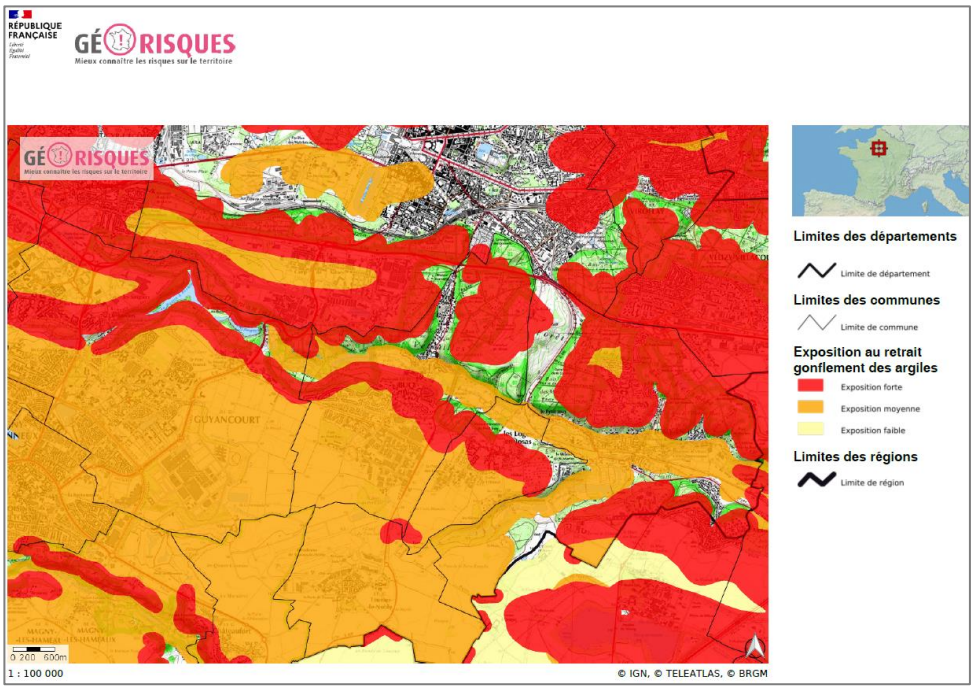
APRES

4.6 - Le risque de retrait / gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque figurant en annexe du PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.
Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre 2020 et figurant en annexe du PLU, est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

Intégration des annexes suivantes concernant le risque de retrait / gonflement des argiles :

Cartographie du risque de retrait / gonflement des argiles :



B. Présentation et justification des modifications

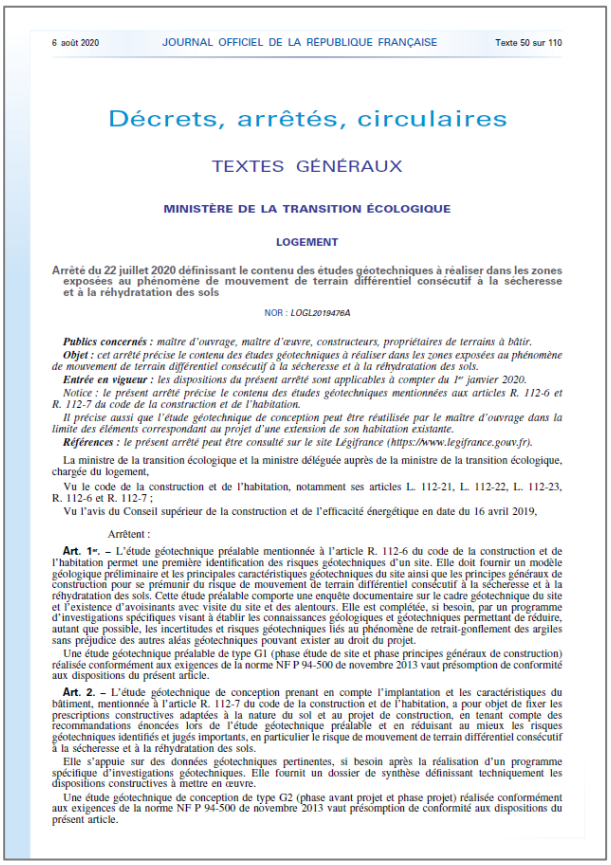
Ajuster plusieurs règles au sujet de la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Introduire, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020, l'obligation de réaliser des études spécifiques sur les zones à risque de mouvement de terrain.

APRES

Intégration des annexes suivantes concernant le risque de retrait / gonflement des argiles :

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études à mener dans les zones exposées au risque



6 août 2020 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 50 sur 110

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

NOR : LOGL2019476A

Publics concernés : *maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.*
Objet : *cet arrêté précise le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*
Entrée en vigueur : *les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter du 1er janvier 2020.*
Notice : le présent arrêté précise le contenu des études géotechniques mentionnées aux articles R. 112-6 et R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.
Il précise aussi que l'étude géotechnique de conception peut être réutilisée par le maître d'ouvrage dans la limite des éléments correspondant au projet d'une extension de son habitation existante.
Références : *le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).*

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 112-21, L. 112-22, L. 112-23, R. 112-6 et R. 112-7 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019,

Arrêtent :

Art. 1er. – L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

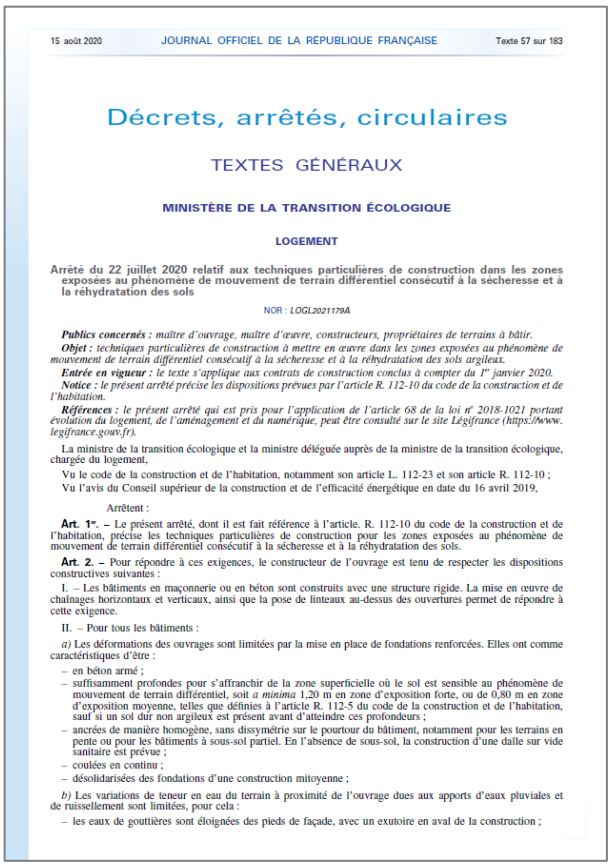
Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Art. 2. – L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

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

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

Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques de construction dans les zones exposées au risque



15 août 2020 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 57 sur 183

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

NOR : LOGL2021179A

Publics concernés : *maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.*
Objet : *techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.*
Entrée en vigueur : *le texte s'applique aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.*
Notice : *le présent arrêté précise les dispositions prévues par l'article R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation.*
Références : *le présent arrêté qui est pris pour l'application de l'article 68 de la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, peut être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).*

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 112-23 et son article R. 112-10 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019,

Arrêtent :

Art. 1er. – Le présent arrêté, dont il est fait référence à l'article. R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation, précise les techniques particulières de construction pour les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Art. 2. – Pour répondre à ces exigences, le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

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

II. – Pour tous les bâtiments :

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

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

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

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune est concernée par le risque de retrait / gonflement des argiles. Aussi, la commune souhaite profiter de cette procédure de modification du PLU pour intégrer les arrêtés récents qui permettent d'imposer, préalablement à tous travaux, la réalisation d'études de sol. Il s'agit ici d'être proactif sur cette question et de prendre en compte le plus en amont possible ce risque de mouvements de terrain.

L'ajout des annexes au PLU (cartographie du risque et arrêtés) permettra également une meilleure information du public.

Préciser d'autres points

Préciser l'application du coefficient d'emprise au sol dans le cas d'un terrain concerné par plusieurs zones

AVANT

Coefficient d'emprise au sol
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

APRES

Coefficient d'emprise au sol
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou, le cas échéant, la superficie de la partie du terrain d'assiette de la construction située dans la zone ou le secteur.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'introduction de cette précision permet de clarifier le périmètre sur lequel s'applique le coefficient d'emprise au sol et ainsi de consolider la bonne application de la règle du coefficient d'emprise au sol.

Supprimer une disposition qui laisse peu de souplesse a l'évolution du bâti.

AVANT

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

[…]
les sous-sols, dès lors qu'ils constituent des locaux accessoires (stationnements, locaux techniques, caves).

APRES

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

[…]
~~les sous-sols, dès lors qu'ils constituent des locaux accessoires (stationnements, locaux techniques, caves).~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette disposition présente en zone UH et UG ne permet pas d'aménagements autres que du stationnement, des locaux techniques, des caves, etc. en sous-sol. Afin de laisser la liberté d'aménagement de ces espaces aux propriétaires et de permettre une évolution, adaptation, des logements, cette règle est supprimée.

Préciser d'autres points

Préciser l'article sur la règle des accès, et en particulier la distance des accès indirects

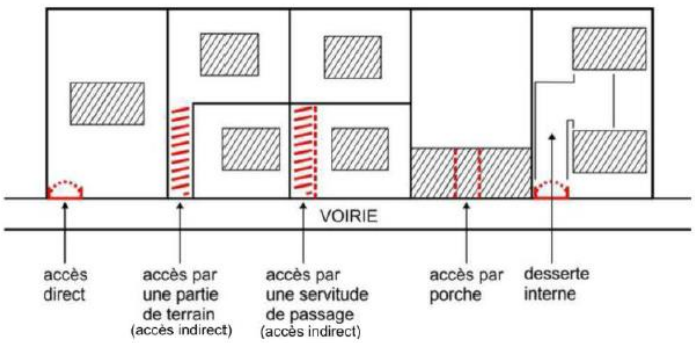
AVANT

5.1 – Définitions

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès indirects, tels qu'ils figurent dans le schéma ci-dessus, doivent avoir une longueur au plus égale à 15 mètres.



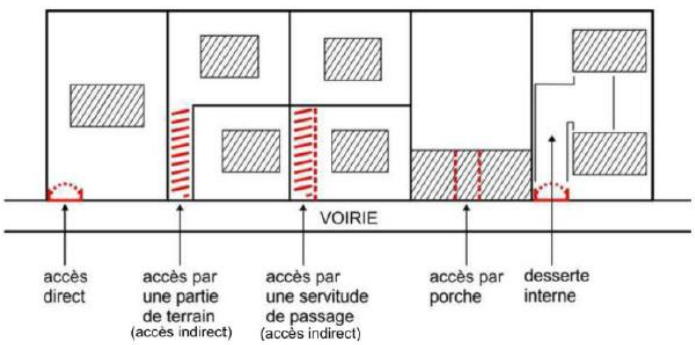
APRES

5.1 – Définitions

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès indirects, tels qu'ils figurent dans le schéma ci-dessus, doivent avoir une longueur au plus égale à 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains bâtis existants à la date d'approbation du PLU (12/02/2018).



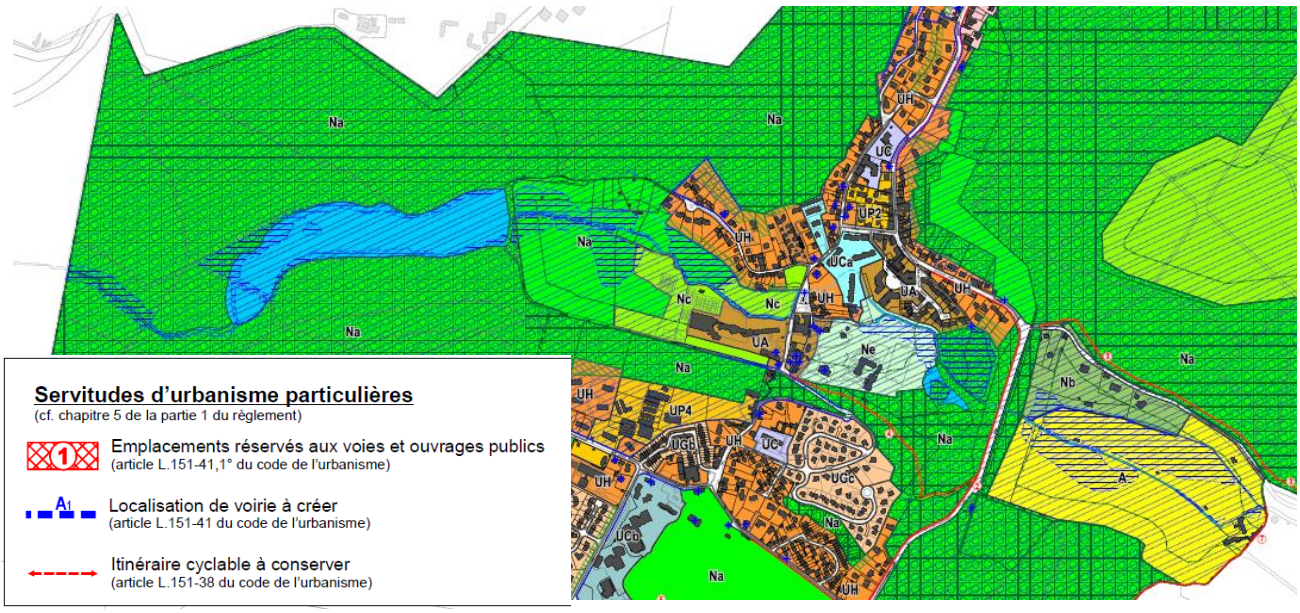
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La précision de cette règle permet de garantir la constructibilité des terrains bâtis existants à la date d'approbation du PLU, tout en limitant le développement d'une urbanisation « en drapeau » pour les nouvelles constructions.

Intégrer le PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan au plan de zonage et aux servitudes

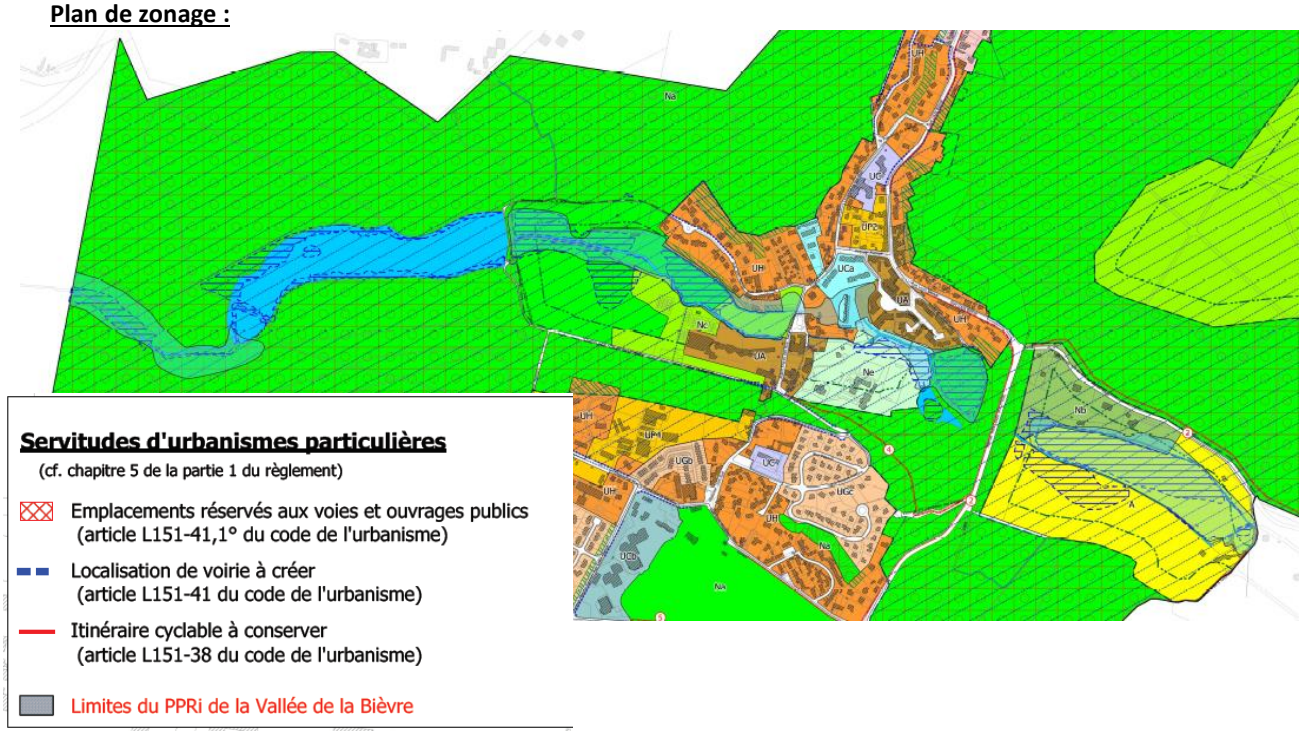
AVANT

Plan de zonage :



APRES

Plan de zonage :



Intégrer le PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan au plan de zonage et aux servitudes

APRES

Intégration des annexes suivantes concernant le PPRi:

Arrêté du 10 mars 2020 approuvant le PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ESSONNE
PRÉFET DES YVELINES

ARRÊTÉ INTER-PREFECTORAL

n° 2020– DDT – SE – 000041 du 10 MARS 2020
portant approbation du
plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan
dans les départements de l'Essonne et des Yvelines

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Officier de l'Ordre National du Mérite

LE PRÉFET DES YVELINES
Officier de la Légion d'Honneur

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code des assurances ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 (modifié) relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 (modifiée) relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2015 portant approbation du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;

VU le décret du 27 avril 2018, portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 04 avril 2018 portant nomination de Monsieur Jean-Jacques BROT, en qualité de préfet des Yvelines ;

VU l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme, pour les communes de Guyancourt, Buc et Jouy-en-Josas;

VU la décision n°F-011-17-P-014 de l'autorité environnementale, datée du 26 avril 2017, soumettant le projet de plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan à une évaluation environnementale ;

VU le recours gracieux déposé à l'encontre de la décision n°F-011-17-P-014 par le Préfet de l'Essonne et le Préfet des Yvelines en date du 28 juin 2017 ;

VU le retrait de la décision n°F-011-17-P-014 par l'autorité environnementale, en date du 30 août 2017 ;

1/4

Le règlement du PPRi

Direction Départementale des Territoires Essonne Yvelines
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) DE LA VALLÉE DE LA BIÈVRE ET DU RU DE VAUHALLAN

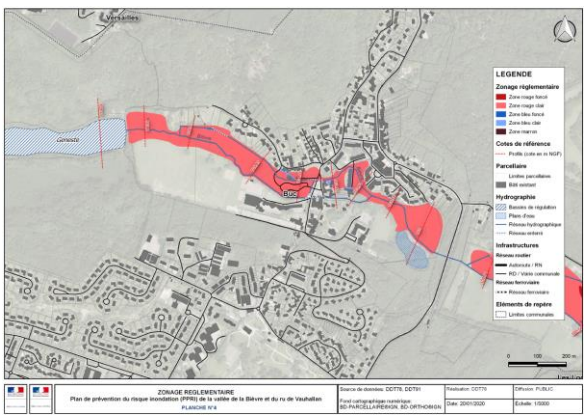
Départements de l'Essonne et des Yvelines

RÈGLEMENT

Approuvé par l'arrêté interpréfectoral n° 000041
le 10 MARS 2020

Le Préfet
Jean-Benoît ALBERTINI

Les cartes règlementaires du PPRi



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La présente procédure est également l'occasion d'intégrer au PLU le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 10 mars 2020.

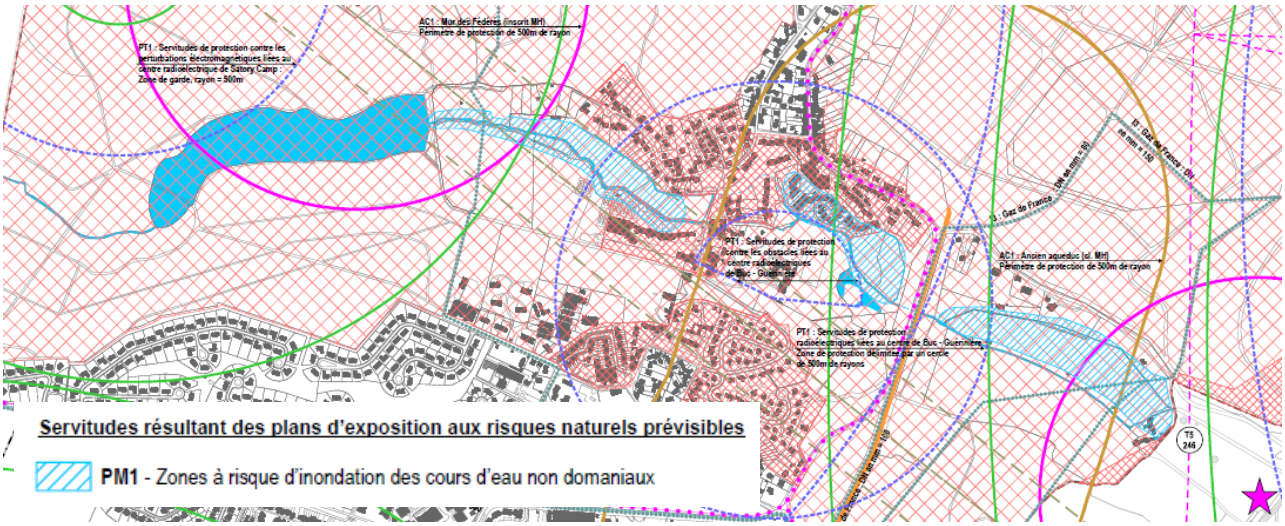
L'indication sur le plan de zonage de ce nouveau PPRi permet de garantir une parfaite information des pétitionnaires au sujet des risques inondations et servitudes s'appliquant à ce sujet. Par ailleurs, le PPRi en tant que tel (arrêté, règlement et zonage) est ajouté aux annexes du PLU.

B. Présentation et justification des modifications

Actualiser les annexes et le plan des servitudes

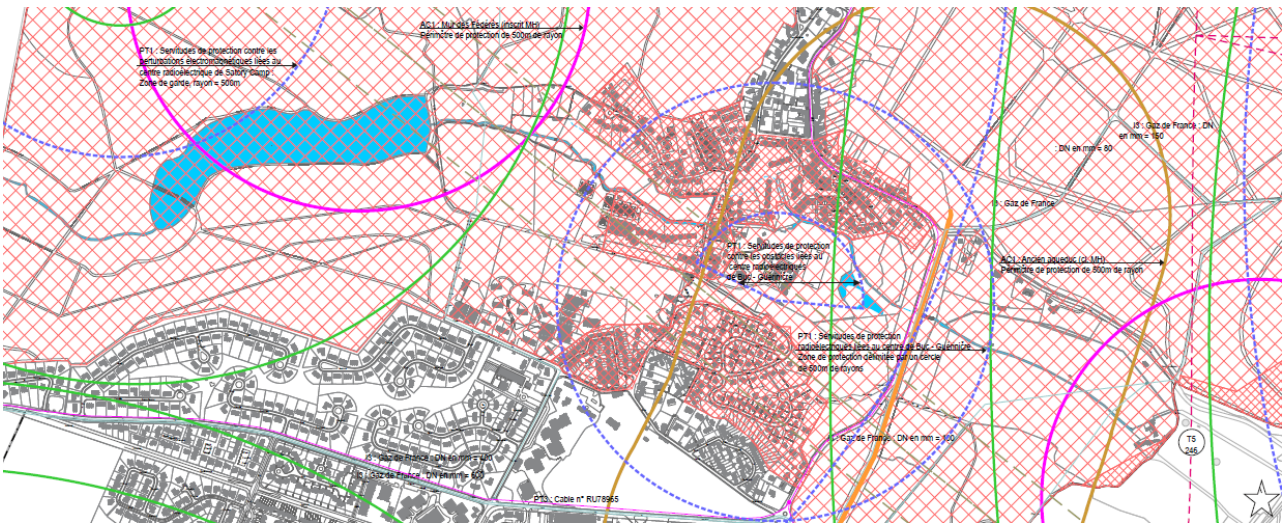
AVANT

Plan des servitudes :



APRES

Plan des servitudes :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Avec l'approbation du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan par arrêté inter-préfectoral le 10 mars 2020, PPRi qui a été ajouté aux annexes et dont le périmètre a été indiqué sur le plan de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, la servitude PM1 du plan des servitudes est devenue caduque. Cette dernière a donc été supprimé du plan.