Département des Yvelines

Commune des Essarts-le-Roi

PLU

Modification simplifiée n°1 du PLU

1 Notice de présentation

SIAM URBA
URBANISME AMÉNAGEMENT

Dossier
mis à disposition du public

1. Justification et objets de la modification simplifiée 2

1.1 La justification de l'adaptation du document d'urbanisme de la commune 2

1.2 Les adaptations du règlement 3

2. Incidences de la modification simplifiée 8

2.1 Compatibilité et respect du cadre réglementaire 8

2.2 Impacts de la modification sur les composantes environnementales 8

1. Justification et objets de la modification simplifiée

1.1 La justification de l'adaptation du document d'urbanisme de la commune

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 avril 2015, mis à jour en 2017 et modifié en 2020.
La commune des Essarts-le-Roi a engagé une procédure de modification de son PLU pour **ajuster le règlement afin de limiter les interprétations et/ou de simplifier certaines règles difficilement applicables.**

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme rappelle que :
« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° 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.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Or, les objets de l'adaptation du PLU, cités ci-dessus, ne rentrent pas dans les cas de figure énoncés par l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.
Aussi, le choix de la procédure de modification (articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme) a été retenu pour mener à bien les adaptations du document d'urbanisme de la commune.

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme
« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

1.2 Les adaptations du règlement

	Extrait PLU opposable	Extrait Projet de PLU
ARTICLE 3 **Pour toutes les zones**	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 3.2. Conditions d'accès aux voies Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m. Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 3.2. Conditions d'accès aux voies Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m. Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m. En cas de divisions (postérieures à la date d'approbation de la présente modification) de parcelles existantes, les accès aux futures constructions seront obligatoirement mutualisés à partir de l'accès existant ou de l'accès créé le cas échéant. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
	Motivation de la modification : **Limiter les piquages sur les voiries de desserte, dans un souci de sécurité prenant en compte les contraintes existantes.**	
ARTICLE 7 **Pour la zone UM**	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Sur les parcelles identifiées au règlement graphique comme devant faire l'objet d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ~~Sur les parcelles identifiées au règlement graphique comme devant faire l'objet d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions~~

	nouvelles peuvent s'implanter soit : - sur les deux limites séparatives, - sur une seule des limites séparatives, - selon un recul minimal de 2,50 mètres. Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent s'implanter : - sur l'une des limites séparatives, - selon un recul minimal de 2,50 mètres.	~~nouvelles peuvent s'implanter soit :~~ ~~- sur les deux limites séparatives,~~ ~~- sur une seule des limites séparatives,~~ ~~- selon un recul minimal de 2,50 mètres.~~ ~~Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :~~ ~~- sur l'une des limites séparatives,~~ ~~- selon un recul minimal de 2,50 mètres.~~ Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à : - au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues. - au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.
	Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants. Par ailleurs, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètre.	Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants. ~~Par ailleurs, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètre.~~
	Motivation de la modification : **Rendre la règle plus compréhensible.**	
ARTICLE 11 **Pour toutes les zones**	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	11.3 - Toitures - L'éclairement des combles doit provenir : o Soit de baies percées dans le pignon, o Soit de lucarnes à deux ou trois pans, o Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.	11.3 - Toitures - L'éclairement des combles doit provenir : o Soit de baies percées dans le pignon, o Soit de lucarnes à deux ou trois pans, o Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture ~~et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture~~.
	11.5 - Ouvertures, balcons et ouvrages divers « - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement. - Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. - Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur. - Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme. - Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois ...), - Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.».	11.5 - Ouvertures, balcons et ouvrages divers « ~~- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.~~ - Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. - Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur. - Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme. - Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois ...), - Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.».
	Motivation de la modification : **La règle sur les dimensions des ouvertures n'est plus adaptée, notamment en ce qui concerne les notions de bioclimatisme.**	

ARTICLE 11 **Pour toutes les zones**	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 11.6. Clôtures Sur les limites séparatives : La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée. Les clôtures doivent être constituées : o Soit d'une haie vive, o Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales, o Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales. La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 11.6. Clôtures Sur les limites séparatives : La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée. Les clôtures doivent être constituées : o Soit d'une haie vive, o Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales, o Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un ~~dispositif~~ bardage pouvant être à claires voies, et ~~de préférence~~ doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales. La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, ~~non grillagées~~. Ces ouvertures ne seront pas grillagées.
	Motivation de la modification : **Laisser une certaine latitude aux habitants de la commune, tout en sachant que les dispositions qualitatives de la charte du PNR seront respectées et en lien avec la définition de claires voies.**	
ARTICLE 12 **Pour toutes les zones**	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 12.2. Normes de stationnement automobile : Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement. Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 12.2. Normes des places de stationnement automobile : Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement. ~~Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement~~

	couverte mais non close.	~~couverte mais non close.~~
	Motivation de la modification : **Les dispositions permettant de favoriser le développement de places de stationnements enterrées sont privilégiées, pour limiter l'artificialisation des sols.**	
ARTICLE 1 **Pour la zone N**	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 ; - La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique. - Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 ; - La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique. - Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace. - Les dépôts de toute nature, pouvant détériorer la qualité paysagère d'un secteur de la commune.
	Motivation de la modification : **Les dispositions permettant d'empêcher la dégradation du paysage sur le territoire communal.**	
POUR TOUS LES ARTICLES **Pour toutes les zones**		Pour chaque article du PLU, la phrase suivante sera insérée : Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger aux dispositions de l'article.
	Motivation de la modification : **Les dispositions permettant de ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif.**	

2. Incidences de la modification simplifiée

2.1 Compatibilité et respect du cadre réglementaire

Le P.A.D.D. du PLU de la commune

La présente modification s'inscrit dans une logique de compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des Essarts-le-Roi.

Les documents supra-communaux :

Le projet de modification est compatible avec les différents plans, schémas et programmes :

- Urbanisme : SDRIF (2014-2030) ;
- Milieu aquatique : SDAGE ;
- Air : PPA (2013), PDU (2010), SRCAE (2012) ;
- Milieu naturel : SRCE (2013).

Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre de l'adaptation du PLU.

2.2 Impacts de la modification simplifiée sur les autres composantes environnementales

1. Impact de la modification sur le milieu physique

Qualité de l'Air et Climat

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

Topographie

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

Hydrologie

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU contribueront au traitement et à l'infiltration des eaux pluviales.

Ressource en eau potable

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

2. Impact sur le milieu naturel

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

3. Impact sur les paysages et le patrimoine

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

4. Impact sur l'assainissement et les déchets

Assainissement des eaux usées

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

Assainissement des eaux pluviales

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

Gestion des déchets

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

5. Impact sur la santé humaine

Qualité de l'air

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

Pollution des eaux

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

Bruit

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

Pollution atmosphérique

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification du PLU n'auront pas d'incidence sur l'item.

CONCLUSION :

Globalement, au regard des incidences potentielles des objets de la modification simplifiée, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'est envisagé par le projet d'adaptation du PLU de la commune.

La modification simplifiée du PLU :

- **ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.**
- **n'a pas pour effet de :**
  - **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 ;**
  - **tenir lieu de PLH en vertu de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme**
- **n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé.**
- **ne comporte pas de graves risques/nuisances.**
- **ne nuit pas à la qualité des sites ou des milieux naturels.**
- **ne porte pas atteinte à la pérennité des sites Natura 2000.**