



*Saint-Arnoult
en Yvelines*

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 NOTE DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du :*

**DOSSIER DE
MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°4 DU PLU**





SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE

1.1	Les grandes caractéristiques du territoire communal.....	5
1.2	Le PLU en vigueur et la modification simplifiée.....	8
1.3	Rappel des principaux documents cadres supra-communaux.....	10

2. LES POINTS VISES PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION

2.1	Le motif n°1 de la modification.....	13
2.2	Le motif n°2 de la modification	14
2.3	Le motif n°3 de la modification	15
2.4	Le motif n°4 de la modification.....	16
2.5	Le motif n°5 de la modification.....	17
2.6	Le motif n°6 de la modification.....	18
2.7	Le motif n°7 de la modification.....	19

3. LES PIECES DU PLU MODIFIEES

3.1	Le règlement écrit.....	21
------------	-------------------------	----



LE CONTEXTE

1.1 LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Une situation privilégiée à l'échelle régionale

La commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines possède une renommée nationale du fait de la présence sur son territoire du péage routier le plus important d'Europe. Elle constitue une des portes d'entrée Sud-Ouest de la région Ile-de-France.

Grâce aux axes routiers structurants, notamment les autoroutes A11 et A10, la commune est bien reliée à la capitale ainsi qu'aux pôles d'emplois environnants tels que Versailles, Massy-Palaiseau, Saclay, Saint-Quentin-en-Yvelines, Rambouillet et Chartres et à l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.) Massy-Palaiseau, Saclay, Versailles-Saint-Quentin.

Saint-Arnoult-en-Yvelines n'est pas directement desservie par le réseau ferré. Les gares les plus proches situées à Dourdan et Rambouillet assurent les liaisons vers Paris et sa périphérie.

La commune constitue un pôle local au sein d'un ensemble de petites communes encore parfois rurales qui présentent une certaine attractivité du fait de la qualité de leur cadre de vie et de la proximité des axes routiers structurants.

Elle s'inscrit plus largement dans un réseau de communes de taille plus ou moins importante : à mi-chemin entre les communes de Rambouillet au Nord-Ouest et de Dourdan au Sud-Est d'une part, et à mi-chemin entre les communes d'Abblis au Sud-Ouest et de Limours au Nord-Est d'autre part.

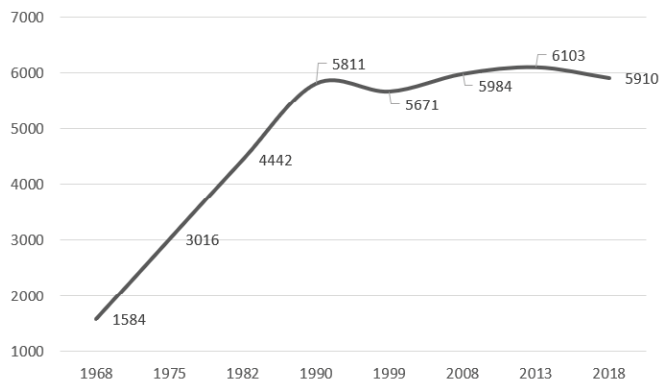
Une population qui tend à se stabiliser et un parc de logements à diversifier

Saint-Arnoult-en-Yvelines compte 5 910 habitants en 2018 (source INSEE), soit un chiffre quasiment similaire à celui de 2008. Depuis dix ans, la population tend à se stabiliser après une légère période de croissance observée entre 2008 et 2013. La dynamique démographique entre 2008 et 2018 est marquée par un solde migratoire négatif (qui s'accroît récemment) et un solde naturel positif, seul moteur de la croissance.

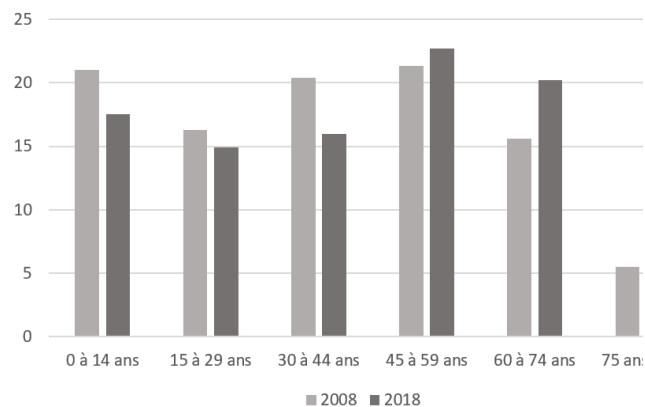
La population, dont les classes d'âge les plus représentées en 2018 sont les 45-59 ans et les 60-74 ans, tend à connaître un vieillissement relativement marqué. Les plus de 60 ans représentent ainsi près de 29% des habitants en 2018 contre 21% dix ans auparavant. Les parts des 0-14 ans et de 30-44 ans ont quant à elle nettement diminué sur la même période.



Réalisation : Agence Karine Ruellan



Evolution de la population (nombre d'habitants) - Source : INSEE



Evolution des classes d'âges (en %) - Source : INSEE

La commune compte plus de 2 700 logements en 2018 (source INSEE). Le parc de logements augmente ces dernières années, notamment pour répondre au phénomène de desserrement des ménages nécessitant, à population constante, la production de nouvelles habitations pour répondre aux situations de vieillissement, de divorces, de décohabitations.

Le parc de logements de Saint-Arnoult-en-Yvelines est marqué par une faible diversité : plus de 3/4 sont des maisons, les logements de 5 pièces ou plus représentent plus de la majorité de l'offre et 74% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Sur les dix dernières années (2008-2018), ces grandes caractéristiques n'ont que peu évolué.

La commune est en outre marquée par une faible part de logements locatifs sociaux. Carencée, elle comptait au 1er janvier 2021 173 logements sociaux (source DDT). Plusieurs projets sont en cours ; ils permettront de développer l'offre sur le territoire communal et de contribuer à tendre vers l'objectif de 25% fixé par la loi SRU.

Le profil résidentiel de la commune ne doit pas faire oublier la présence sur le territoire communal de trois zones d'activités et de près de 1 350 emplois en 2018 (source INSEE).

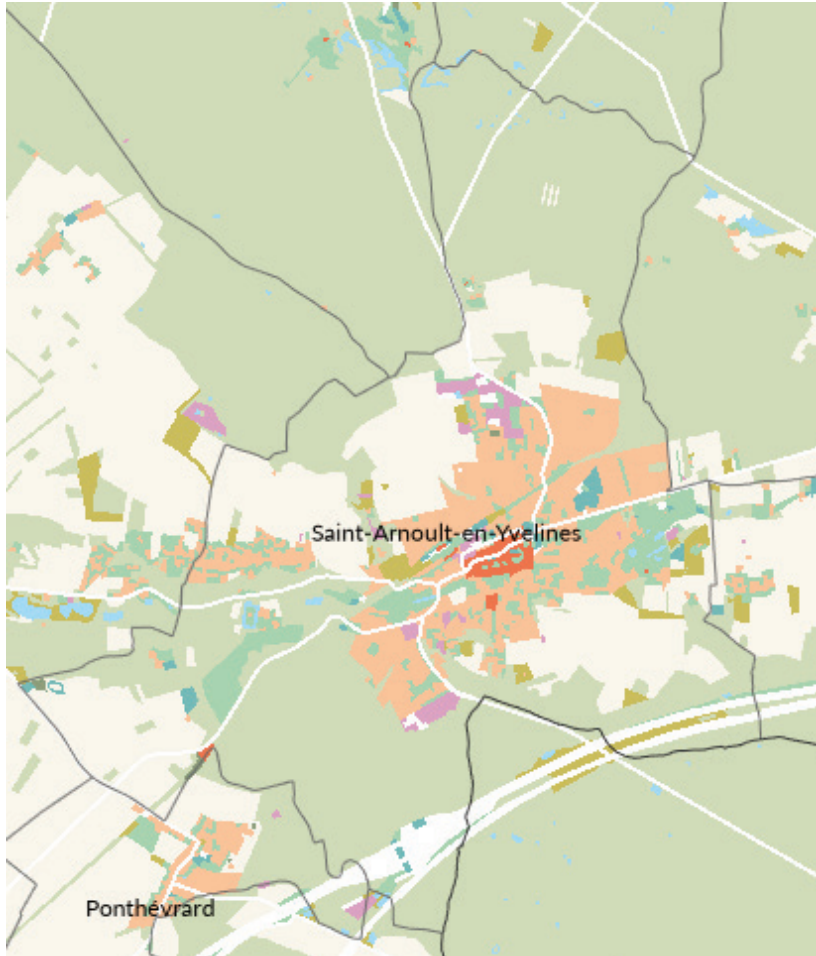
Un patrimoine naturel et urbain de qualité

Le nombre important de protections et de classements des espaces naturels sur le territoire communal témoigne de la richesse de son patrimoine naturel. Ce potentiel est non seulement lié à la situation de Saint-Arnoult-en-Yvelines, à la croisée de larges entités naturelles telles que le massif de Rambouillet au Nord ou la forêt de Dourdan au Sud et en lisière de la vallée de Chevreuse (et de son PNR), mais aussi à l'écoulement de la Rémarde et de la Rabette ainsi qu'aux spécificités physiques du territoire (topographie escarpée, géologie complexe, etc.).

47% de la commune est composée de bois et forêt et 23% d'espaces agricoles (source Mode d'Occupation des Sols de l'Institut Paris Région).

Les éléments de la trame verte urbaine (petits boisements, jardins, alignements d'arbres, parcs urbains...) sont également importants pour la préservation non seulement d'une flore et d'une faune urbaine, mais aussi du paysage.

La commune est également reconnue pour la qualité de son patrimoine bâti. Outre la présence de trois monuments historiques, le tissu urbain traditionnel du centre historique et de ses faubourgs abrite de nombreux bâtis et séquences bâties aux grandes qualités architecturales et urbaines.



- Bois ou forêt
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers

Mode d'occupation du sol en 2017 - Source : Institut Paris Région



Intégration paysagère des constructions - Source : PNR de la Haute Vallée de Cherveuse



Moulin de Villeneuve - Source : commune

1.2 LE PLU EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.2.1 Le PLU en vigueur

La commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines dispose d'un PLU approuvé le 9 avril 2013.

Depuis cette date, pour tenir compte d'évolutions du contexte local et supra-communal, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 11 février 2014,
- modification n°2 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2016,
- modification n°3 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 22 janvier 2019,
- mise en compatibilité adoptée le 21 mai 2019.

Le PLU de 2013 met en lumière trois enjeux pour le développement futur de la commune :

- conforter l'attractivité du cadre de vie de la commune et maintenir son identité,
- mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel,
- assurer une croissance démographique mesurée.

Au regard de ces enjeux, le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) a été structuré autour de deux grandes orientations.

1/ Conforter l'attractivité et maintenir l'identité de Saint-Arnoult-en-Yvelines

- Assurer une croissance démographique mesurée
- Soutenir le tissu économique local
- Renforcer la centralité

2/ Assurer l'aménagement harmonieux pour une ville équilibrée prenant en compte le développement durable

- Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville
- Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain
- Mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains

1.2.2 Justification de la procédure de modification

Afin de continuer à faire évoluer et faire vivre le document d'urbanisme communal, approuvé depuis bientôt 10 ans, Mme le Maire a décidé, par arrêté municipal du 4 mars 2022, de prescrire la modification simplifiée n°4 du PLU et d'en fixer le contenu.

1.2.3 Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée, comme celle de droit commun, doit s'inscrire hors du cadre de la procédure de révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi elle ne doit pas :

- «soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit 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 ;
- soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

La procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour conséquence :

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

La procédure de modification simplifiée peut également être utilisée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

- «dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- dans les cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»

Les évolutions souhaitées par la municipalité, mentionnées précédemment, ont pour objet l'ajustement des dispositions relatives au stationnement, à l'aspect extérieur des constructions, à la hauteur des clôtures et à l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif (vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques). Elles n'entraînent pas de majoration des droits à construire de plus de 20% ni de diminution des possibilités de construire. Elles ne concernent pas non plus la réduction de zones urbaines ou à urbaniser ni l'application de l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

Elles relèvent donc de la procédure décrite à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, correspondant à une modification du PLU dite "simplifiée", qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera mise à disposition du public, avant d'être approuvée en Conseil municipal.

1.3 RAPPEL DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX

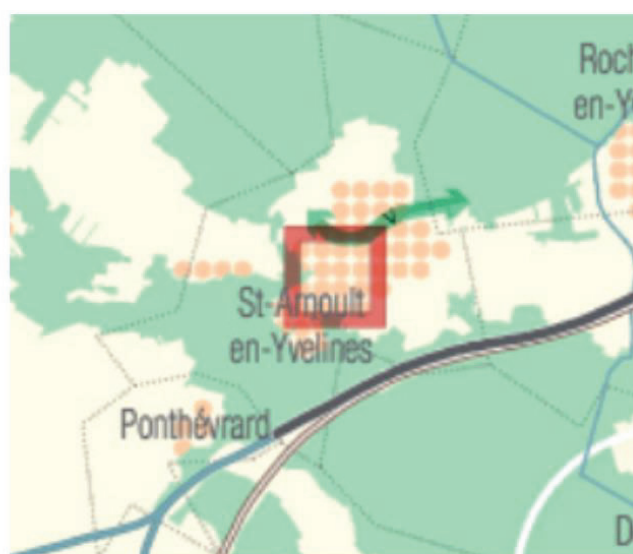
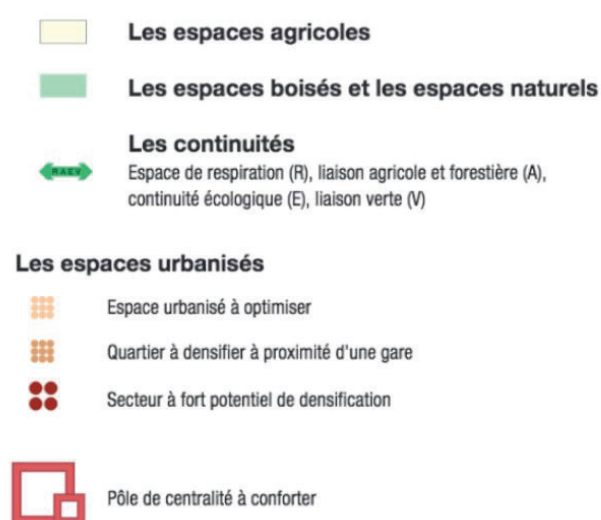
1.3.1 Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il vise à structurer l'espace francilien à l'horizon 2030 en assurant une amélioration du cadre de vie et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale.

Saint-Arnoult-en-Yvelines est classée par le SDRIF en tant que pôle de centralité à conforter dont l'espace urbanisé (bourg et Les Meurgers) est à optimiser.

Une liaison verte traverse le nord du bourg sur un axe Est / Ouest.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France



Extrait du Sdrif de 2013
Carte de destination générale des différentes parties du territoire

1.3.2 Le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Yvelines a été approuvé le 8 décembre 2014. Il couvre l'ensemble des 36 communes de Rambouillet Territoires, communauté d'agglomération dont Saint-Arnoult-en-Yvelines fait partie. Le SCoT a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil communautaire le 16 novembre 2020, conduisant à une révision de celui-ci.

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT approuvé en 2014 s'organise en sept chapitres :

- chapitre 1 > l'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services,
- chapitre 2 > l'équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques,
- chapitre 3 > la politique de l'habitat,
- chapitre 4 > les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers,
- chapitre 5 > la politique de transport et de déplacements,

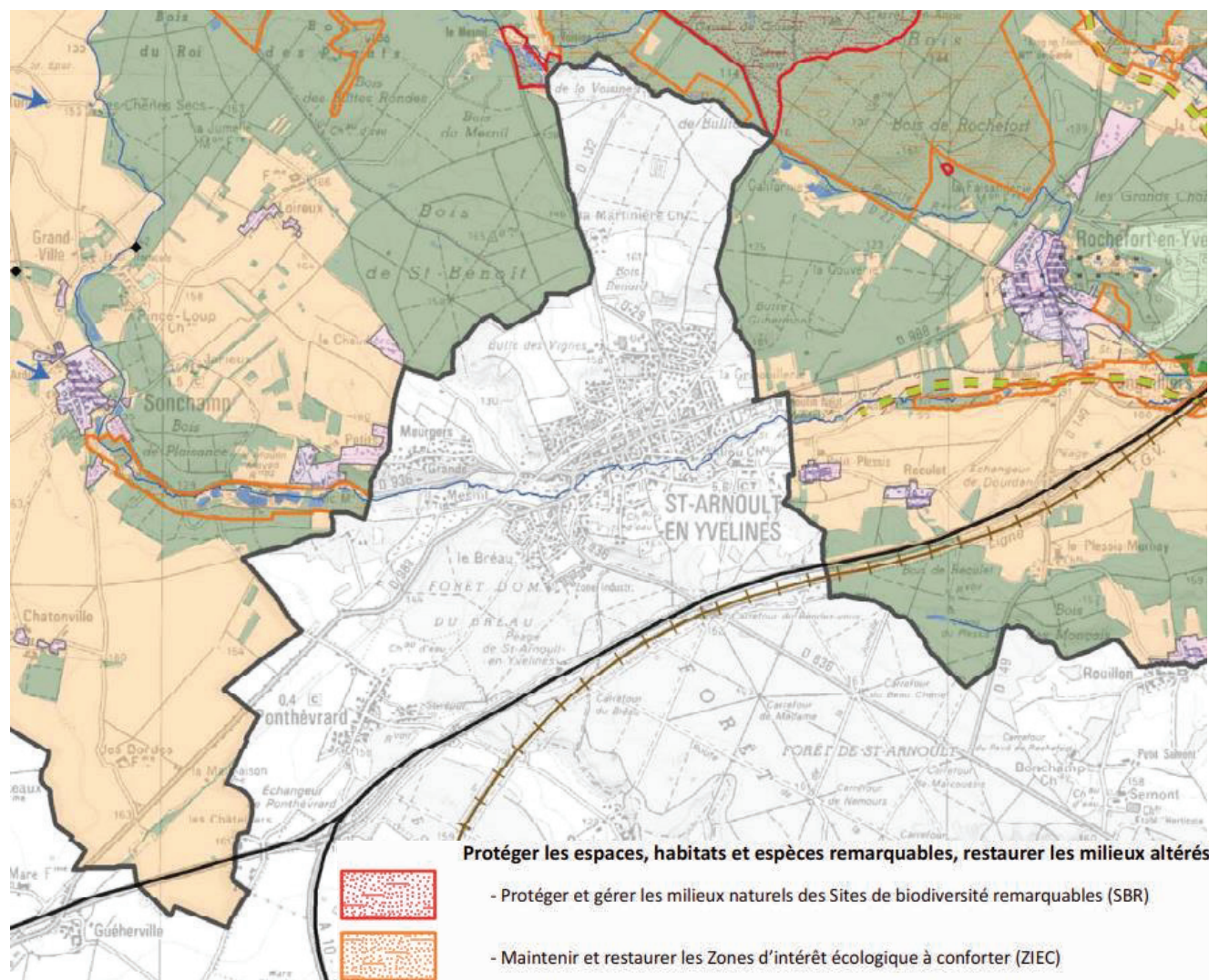
- chapitre 6 > la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages,
- chapitre 7 > la préservation des ressources et la prévention des risques.

Saint-Arnoult-en-Yvelines est identifiée comme "pôle d'appui" au pôle de Rambouillet, au même titre que trois autres communes : Ablis, les Essarts-le-Roy et le Perray-en-Yvelines.

1.3.3 La Charte du PNR

Saint-Arnoult-en-Yvelines n'est pas intégrée au périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse mais se situe en lisière et constitue une "ville-porte".

Le Plan du parc, associé à la Charte, identifie notamment un enjeu de maintien et de restauration de l'intérêt écologique de la Remarde et la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles qui constituent une ceinture agri-naturelle aux abords de Saint-Arnoult-en-Yvelines.



Extrait du Plan du parc - PNR Haute Vallée de Chevreuse



**LES POINTS
VISES PAR LA
PROCEDURE DE
MODIFICATION**

2.1 LE MOTIF N°1 DE LA MODIFICATION :

>>>> MODIFICATION DE LA DISPOSITION RELATIVE AUX PLACES DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL EN UA, UB, UC ET UD

Le présent point de modification vise à ajuster la disposition du PLU actuel concernant l'aménagement de places de stationnement en sous-sol dans les zones urbaines mixtes et à dominante résidentielle de la commune, soit les zones UA et UB (zones centrales), UC (grandes opérations pavillonnaires) et UD (secteurs de constructions diffuses).

Dans ces zones, le PLU en vigueur prévoit d'imposer, pour les constructions destinées à l'habitation (hors logements sociaux) de plus de 1 500 m² de surface de plancher, qu'au moins 80% des places de stationnement créées soient aménagées en sous-sol.

Or, depuis l'entrée en vigueur du PLU, la nécessité de faire évoluer cette disposition s'est faite sentir afin de renforcer la réponse à l'objectif 2.2.3 du PADD qui vise à "gerer stationnement, notamment dans le centre-ville". Cette orientation prévoit d'intégrer des espaces de stationnement au sein de la commune et des "aménagements sécurisés, paysagés et intégrés dans la ville". La municipalité souhaite contribuer à résoudre les difficultés de stationnement existantes sur le territoire tout en maintenant la qualité du cadre de vie urbain et bâti qui fonde son identité. A ce titre, l'aménagement de stationnement en sous-sol conduit à assurer une meilleure intégration paysagère des opérations dans le tissu urbain existant.

Dans ce contexte, le présent point de modification prévoit de faire évoluer l'article 12 (stationnement) relatif aux constructions d'habitation (hors logements sociaux) des zones UA, UB, UC et UB. Il s'agit, d'une part, de réduire le seuil de la surface de plancher des constructions à partir duquel s'impose l'obligation d'aménagement des places en sous-sol et, d'autre part, de réduire le pourcentage des places à réaliser en sous-sol. Dans le détail, la modification prévoit :

- d'imposer la réalisation de stationnement en sous-sol pour les constructions d'habitation de plus de 500 m², contre 1 500 m² au PLU en vigueur, dans le souci d'augmenter l'aménagement de places non visibles depuis l'espace public et de contribuer à la qualité urbaine des opérations ;
- et, en cohérence, de réduire de 10 points la part des places de stationnement enterrées, en exigeant qu'au moins 70% (contre 80% au PLU en vigueur) du stationnement soit aménagé en sous-sol. Cet ajustement vise à tenir compte du fait que des constructions d'une plus petite superficie seront désormais concernées par l'obligation de réalisation de stationnement en sous-sol.

2.2 LE MOTIF N°2 DE LA MODIFICATION :

>>>> INTEGRATION D'UNE DISPOSITION RELATIVE AU STATIONNEMENT DES HABITATIONS PERSONNES AGEES

DANS LES ZONES UA ET UB

Le motif n°2 de la modification concerne l'article 12 (relatif au stationnement) des zones UA et UB, identifiées comme les zones centrales de la commune. Il s'agit d'introduire une disposition spécifique aux constructions destinées à l'hébergement des personnes âgées et des personnes handicapées afin de faciliter leur réalisation dans ces zones relativement denses et afin d'adapter le niveau du stationnement à ces secteurs centraux, caractérisés par un bon niveau d'équipements, de services et de commerces.

La modification prévoit ainsi de compléter le règlement du PLU en vigueur par une disposition spécifique aux constructions destinées à l'hébergement des personnes âgées mentionnées à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, faisant référence au 6° de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles. Pour ces constructions, l'exigence de stationnement est réduite à une place pour quatre logements (le PLU en vigueur ne comprenait pas de disposition spécifique).

2.3 LE MOTIF N°3 DE LA MODIFICATION :

>>>> EVOLUTION DE LA PRISE EN COMPTE DES PLACES COMMANDÉES DANS LES ZONES UA, UB, UC ET UD

Dans les zones mixtes et à dominante résidentielle de la commune (UA, UB, UC et UD), l'article 12 (relatif au stationnement) du règlement du PLU en vigueur prévoit pour les constructions destinées à l'habitation (hors logements locatifs sociaux) de ne pas comptabiliser les places commandées dans la prise en compte des espaces répondant aux normes minimales à respecter. Il est en effet indiqué que "les places commandées ne sont pas compatibles."

Une place commandée est définie dans le lexique du PLU comme "une place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première."

Le présent point de modification vise à rendre possible la comptabilisation des places commandées comme places de stationnement permettant de répondre aux exigences imposées par le PLU pour les constructions d'habitation. Cette évolution doit permettre de diversifier les aménagements possibles pour les opérations de logements et ainsi favoriser l'optimisation du foncier.

La modification ne conduit pas à réduire les exigences en matière de places stationnement mais à introduire une diversité dans les modalités de leur réalisation.

2.4 LE MOTIF N°4 DE LA MODIFICATION :

>>>> AJOUT D'UNE DEROGATION POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX A L'ARTICLE UA 11

La modification vise à introduire dans la zone UA une dérogation à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions pour les constructions destinées au logement social. "La zone UA correspond au centre-ville étendu de Saint-Arnoult-en-Yvelines qui a vocation à recevoir une urbanisation mixte (commerces, habitat, services, équipements...) visant à conforter le pôle local de la commune. Elle comprend le centre historique, des développements urbains plus récents et les extensions de type faubourgs situées à l'Est et à l'Ouest du centre historique" (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur - partie justifications).

Le PLU en vigueur prévoit à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions la disposition suivante :

"Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée."

Il s'agit, dans le cadre de la présente modification, d'ajouter une dérogation supplémentaire concernant les logements sociaux, en conservant toutefois la condition inscrite dans le PLU en vigueur concernant la bonne intégration des constructions dans l'environnement naturel ou le paysage urbain. La modification vise ainsi à faciliter la réalisation d'opérations de logements sociaux sans remettre en cause le maintien de la qualité du cadre de vie qui fonde l'identité de la commune.

La présent point de modification s'inscrit en réponse à plusieurs objectifs du PADD :

- 1.1.1 Accroître le parc de logements > "Le projet de PLU vise la création de ces nouveaux logements notamment dans les secteurs déjà urbanisés, par le renouvellement urbain et la densification, particulièrement dans le centre-ville."
- 1.1.2 Diversifier l'offre de logements > "Dans cette démarche de densification, la commune envisage également de conforter son parc de logements à caractère social."
- 2.3.4 Favoriser l'aménagement de qualité et durable > "Il s'agit de définir des règles du PLU favorisant l'architecture contemporaine de qualité, dans les constructions neuves à l'intérieur du tissu urbanisé et dans le cadre des rénovations ou réhabilitations."

2.5 LE MOTIF N°5 DE LA MODIFICATION :

>>>> MODIFICATION DES ARTICLES UB 11, UC 11 ET UD 11 CONCERNANT LES CLÔTURES

La modification vise à ajuster les dispositions concernant la hauteur des clôtures en bordure des voies et des emprises publiques dans les zones UB, UC et UD.

"La zone UB correspond à la seconde vague d'extension urbaine des seconds faubourgs qui s'est développée le long de la RD988 puis dans les espaces libres au gré des opportunités foncières. Elle s'est réalisée sous forme d'habitat essentiellement pavillonnaire" (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur - partie justifications). "La zone UC correspond à l'extension urbaine résidentielle réalisée sous forme d'opérations groupées composées essentiellement de pavillons individuels" (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur - partie justifications). "La zone UD correspond aux extensions urbaines périphériques peu denses, réalisées le plus souvent au coup par coup, ou dans le cadre de lotissements d'opérations groupées" (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur - partie justifications.).

Le présent point de modification vise à harmoniser la hauteur maximale possible des clôtures en bordure de voies et emprises publiques au sein des zones urbaines mixtes et à vocation résidentielle (UA, UB, UC et UD). Il s'agit d'autoriser une hauteur de clôture maximum augmentée de 20 cm en zones UB, UC et UD (passage de 1,60 m à 1,80 m) dans une logique de cohérence avec les dispositions de la zone UA qui prévoient une hauteur maximale possible entre 1,80 m et 2 m selon la composition de la clôture. Pour rappel, les règles du PLU en vigueur sont reprises ci-après :

UA	UB	UC	UD
<p><i>La clôture sera constituée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 1,80 m.</i><i>- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.</i>	<p><i>La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public et elle n'excédera pas 1,60 mètres.</i></p>	<p><i>La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,60 mètre.</i></p>	<p><i>La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,60 mètre.</i></p>

La présente modification s'inscrit dans le respect de l'orientation 2.3 du PADD qui vise à "mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains."

2.6 LE MOTIF N°6 DE LA MODIFICATION :

>>>> MODIFICATION DES ARTICLES UX 6 ET 7 POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERRET COLLECTIF

"La zone UX est destinée à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, qui sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre-ville traditionnel" (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur - partie justifications).

La modification vise à ajuster la rédaction des articles 6 et 7 (implantations des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives) pour y intégrer une disposition dérogatoire pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, la vocation dominante économique de la zone UX n'empêche pas la réalisation d'équipements, qui peuvent notamment répondre aux caractéristiques de la zone UX définies dans le rapport de présentation, soit l'accueil de bâtis d'une emprise importante pouvant être incompatibles avec le fonctionnement d'un centre-ville traditionnel.

Dans ce contexte, le présent point de modification vise à prévoir des dispositions particulières pour l'implantation d'éventuels équipements dans la zone UX, afin de permettre des aménagements optimisés pour des constructions ayant un caractère d'intérêt collectif. Le PLU en vigueur prévoit aux articles UX 6 et UX 7 que les constructions soit implantées :

- avec un retrait minimum de 6 m des voies et emprises publiques (article 6),
- sur une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives en respectant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres (article 7).

La modification prévoit d'ajouter une dérogation visant à ne pas réglementer l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle s'inscrit en cela pleinement dans l'objectif 1.1.3 du PADD qui vise à répondre aux besoins des nouvelles population "notamment en proposant une offre d'équipements et de services adaptée aux attentes d'une population diversifiée."

2.7 LE MOTIF N°7 DE LA MODIFICATION :

>>>> MODIFICATION DES ARTICLES UB 6, 7 ET 8 ET INTRODUCTION D'UNE DÉFINITION DE LA NOTION DE FAÇADE

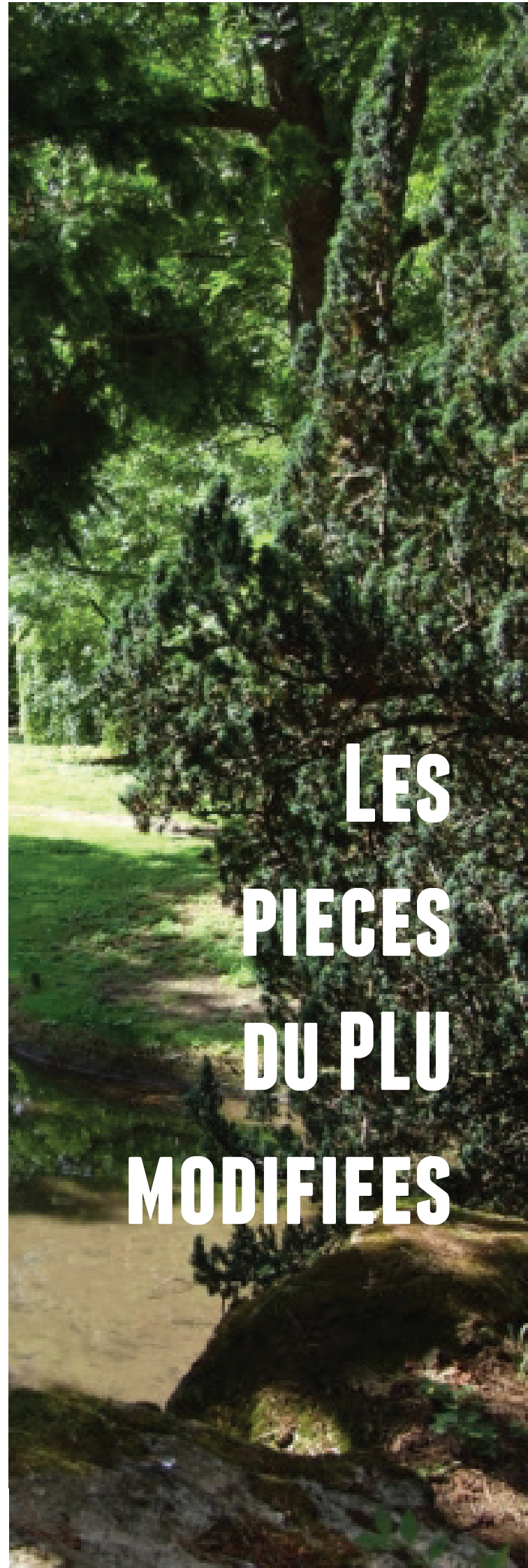
"La zone UB correspond à la seconde vague d'extension urbaine des seconds faubourgs qui s'est développée le long de la RD988 puis dans les espaces libres au gré des opportunités foncières. Elle s'est réalisée sous forme d'habitat essentiellement pavillonnaire" (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur - partie justifications).

Le présent point de modification vise à ajuster les dispositions relatives à l'implantation des constructions (article 6, 7 et 8) pour permettre de faciliter la réalisation de balcons en façades des constructions.

Dans le PLU en vigueur, les marges de retrait entre la construction et les voies et emprises publiques (article 6), entre la construction et les limites séparatives (article 7) ou entre deux bâtiments sur une même propriété (article 8) étaient calculées en intégrant les balcons.

Or, dans un souci d'optimisation de l'espace, spécifiquement de la zone UB, bénéficiant de la proximité du centre-ville, et afin de permettre la réalisation d'espaces extérieurs associés aux logements, il s'agit d'exclure les balcons du calcul de ces retraits dans les articles UB6, 7 et 8. Pour les articles 7 et 8, les balcons sont exclus du calcul uniquement pour les retraits dans le cas de constructions avec des ouvertures (distance plus importantes que sans ouvertures ou avec des jours de souffrance).

Il s'agit également, en conséquence de cette évolution, d'ajouter une définition de la notion de façades dans les annexes du règlement.



LES PIECES DU PLU MODIFIEES

3.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.1 Article 12 - zones UA et UB

> AVANT MODIFICATION

Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Constructions destinées à l'habitation (hors logements sociaux)

Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher* dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

La règle ci-dessus s'applique pour chaque tranche de surface de plancher* entamée.

Pour les constructions de plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Pour les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher*, au moins 80 % des places de stationnement créées seront en sous-sol.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² pour 70 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à du logement social

Pour les constructions de logements sociaux, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

> APRES MODIFICATION

Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Constructions destinées à l'habitation (hors logements sociaux **et hors hébergement des personnes âgées**)

Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher* dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

La règle ci-dessus s'applique pour chaque tranche de surface de plancher* entamée.

Pour les constructions de plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.

~~Les places commandées ne sont pas comptabilisées.~~

Pour les constructions de plus de ~~1 500 m²~~ 500 m² de surface de plancher, au moins ~~80%~~ 70% des places de stationnement créées seront en sous-sol.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² pour 70 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à du logement social

Pour les constructions de logements sociaux, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

Constructions destinées à l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles

Pour les constructions destinées à l'hébergement des personnes âgées, il sera créé 1 place de stationnement pour 4 logements.

3.1.2 Article 12 - zones UC et UD

> AVANT MODIFICATION

Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Constructions destinées à l'habitation (hors logements sociaux)

Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher* dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

La règle ci-dessus s'applique pour chaque tranche de surface de plancher* entamée.

Pour les constructions de plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Pour les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher*, au moins 80 % des places de stationnement créées seront en sous-sol.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² pour 70 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à du logement social

Pour les constructions de logements sociaux, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

> APRES MODIFICATION

Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Constructions destinées à l'habitation (hors logements sociaux)

Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher* dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

La règle ci-dessus s'applique pour chaque tranche de surface de plancher* entamée.

Pour les constructions de plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

~~Les places commandées ne sont pas comptabilisées.~~

Pour les construction de plus de ~~1-500 m²~~ 500 m² de surface de plancher, au moins ~~80%~~ 70% des places de stationnement créées seront en sous-sol.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être

prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² pour 70 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à du logement social

Pour les constructions de logements sociaux, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

3.1.3 Article 11 - zone UA

> AVANT MODIFICATION

Article UA11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

> APRES MODIFICATION

Article UA11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée ;

- aux constructions destinées au logement social sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

3.1.4 Article 11 - zones UB, UC et UD

> AVANT MODIFICATION

Article UB11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 - Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public et elle n'excèdera pas 1,60 mètres.

Articles UC11 et UD11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 - Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,60 mètres.

> APRES MODIFICATION

Article UB11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 - Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public et elle n'excèdera pas ~~1,60~~ 1,80 mètres.

2 - Aménagement des abords des constructions

Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture n'excèdera pas ~~1,60~~ 1,80 mètres.

3.1.5 Articles 6 et 7 - zone UX

> AVANT MODIFICATION

Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement* des voies.

Article UX7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait des limites séparatives* en respectant une marge de reculement* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Les annexes* ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives* sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

> APRES MODIFICATION

Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement* des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait des limites séparatives* en respectant une marge de reculement* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Les annexes* ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives* sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.6 Articles 6, 7 et 8 - zone UB

> AVANT MODIFICATION

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement* des voies et emprises publiques ou des cours communes, soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 2 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes*, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air.

L'extension* des constructions existantes implantées dans la bande constructible* de 25 mètres réglementée cidessus s'implanteront :

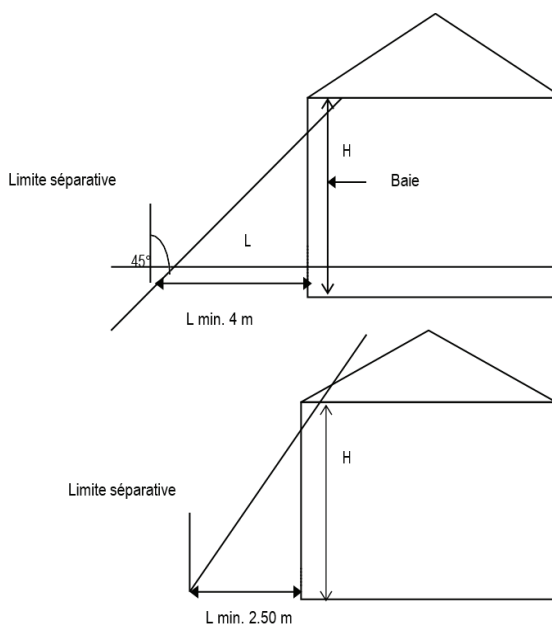
- Soit à l'alignement tel que défini ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Article UB7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) et en retrait des autres limites séparatives*.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 4 mètres,
- la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrances* avec un minimum de 2,50 mètres.



Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

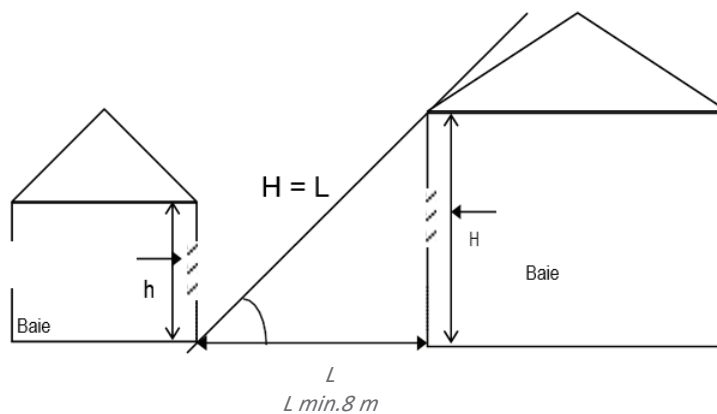
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative*. Aucune ouverture ne pourrait être créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative*.
- la construction d'annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* et 3 mètres de hauteur qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle.

La marge de recul* pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

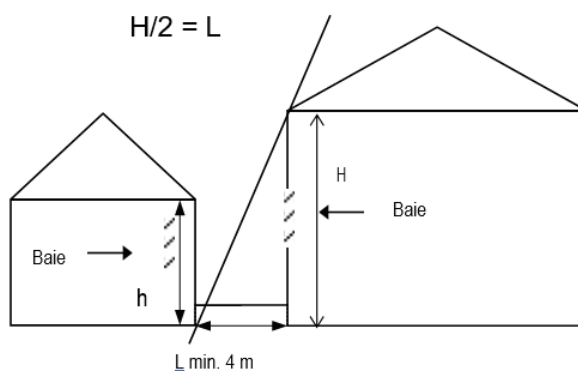
Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 8 mètres,



- la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* avec un minimum de 4 mètres.



Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement* des voies et emprises publiques ou des cours communes, soit en retrait. En cas de retrait, **la marge de retrait sera mesurée perpendiculairement à la façade*, balcons exclus, et ne pourra être inférieure à 6 mètres par rapport à l'alignement***. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 2 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes*, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air.

L'extension* des constructions existantes implantées dans la bande constructible* de 25 mètres réglementée cidessus s'implanteront :

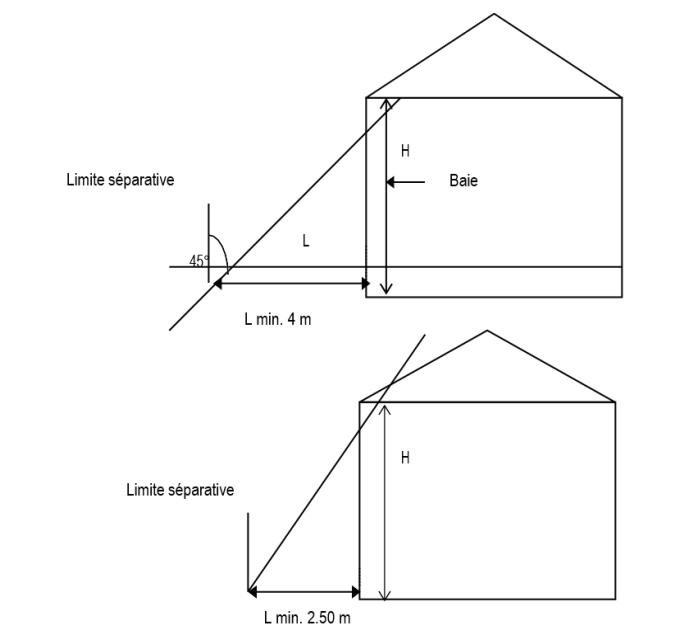
- Soit à l'alignement tel que défini ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Article UB7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) et en retrait des autres limites séparatives*.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de la **façade*** (**balcons exclus**) quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 4 mètres,
- la moitié de la hauteur **de la façade*** quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrances* avec un minimum de 2,50 mètres.



Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

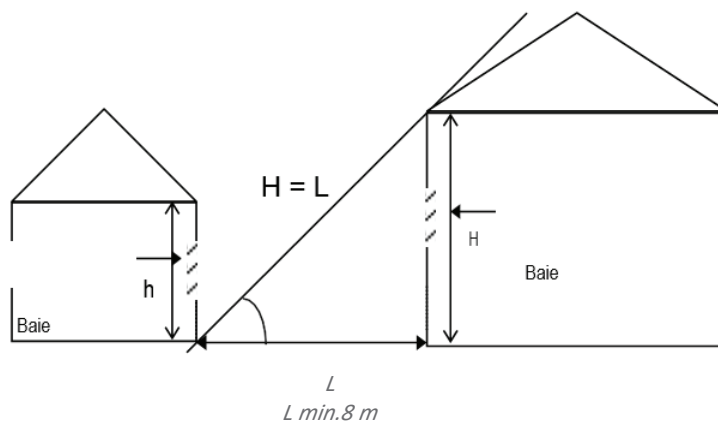
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative*. Aucune ouverture ne pourrait être créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative*.
- la construction d'annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* et 3 mètres de hauteur qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle.

La marge de recul* pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

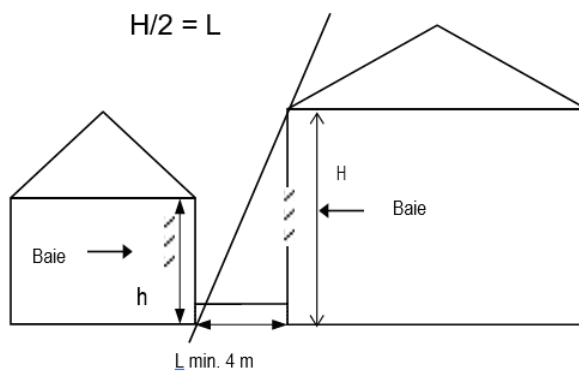
Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- la hauteur de la **façade*** (**balcons exclus**) quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 8 mètres,



- la moitié de la hauteur **de la façade*** quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* avec un minimum de 4 mètres.



Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

3.1.7 Titre VI annexes - définitions

> APRES MODIFICATION

FACADE

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. Un pignon est une façade.



*Saint-Arnoult
en Yvelines*