

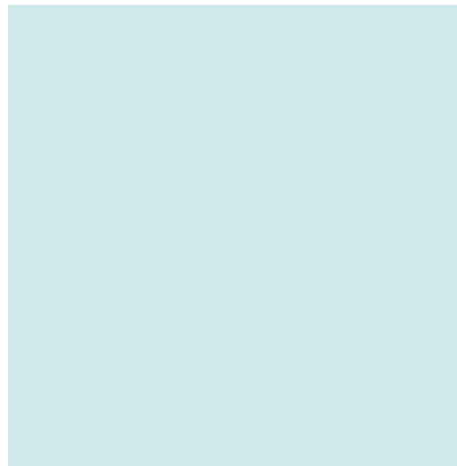


Commune de  
**VAUCRESSON**  
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

# Plan Local d'Urbanisme

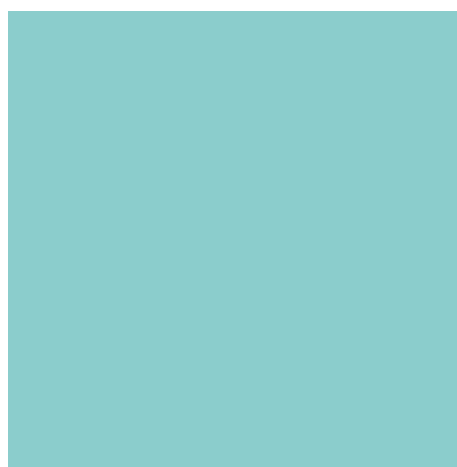
Dossier de demande d'examen  
au cas par cas & de notification  
aux Personnes Publiques  
Associées

Avril 2023



Modification  
(Simplifiée) n°2

// Notice de  
présentation





# SOMMAIRE

<b>Notice de présentation</b>	<b>5</b>
<b>Préambule</b>	<b>7</b>
<i>Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet</i>	7
<i>Procédures antérieures</i>	7
<i>Objet de la modification</i>	7
<i>Justification du choix et rappel de la procédure de modification</i>	8
<b>Exposé des motifs &amp; contenu de la modification</b>	<b>12</b>
1   <i>Mieux réglementer les dispositions dérogatoires relatives aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)</i>	12
2   <i>Mettre à jour les références réglementaires</i>	29
3   <i>Redonner une cohérence à la numérotation des paragraphes dans certaines zones</i>	30
4   <i>Ajouter les références des délibérations prises pour soumettre à autorisation certaines demandes</i>	33
5   <i>Généraliser l'application des dispositions de l'article R151-21.3</i>	35
6   <i>Supprimer la notion de "sol naturel" dans le lexique au profit de celle de "terrain naturel"</i>	37
7   <i>Améliorer la prise en compte des recommandations architecturales et paysagères</i>	39
8   <i>Préciser le lien entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques à chaque zone</i>	42
9   <i>Ajouter les définitions des neuf destinations qui font référence dans le règlement</i>	44
10   <i>Compenser les éventuels abattages d'arbres en assurant leur remplacement</i>	47
11   <i>Préciser et mieux expliciter la définition de l'emprise au sol</i>	48
12   <i>Limiter les affouillements et exhaussements du sol</i>	50
13   <i>Corriger des erreurs et préciser la liste des arbres remarquables</i>	52
14   <i>Revoir les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives pour améliorer le traitement des espaces</i>	54
15   <i>Réintégrer les dispositions relatives au CBS dans le secteur UAa suite au jugement du 02.12.2022</i>	56
16   <i>Prendre en compte le jugement du 02.12.2022 concernant les dispositions de l'article UL1</i>	62
<b>Compatibilité avec les documents supra-communaux</b>	<b>63</b>
<i>Avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027</i>	63
<i>Avec le SDRIF</i>	63
<i>Avec le PDUIF</i>	64
<i>Avec le SRCAE, le PCAET et le PPA</i>	64
<i>Avec le SRCE</i>	64
<b>Incidences sur l'environnement</b>	<b>66</b>
<b>Procédure</b>	<b>68</b>
<b>Décision de la Présidente</b>	<b>69</b>



# + 1. Notice de présentation



## PRÉAMBULE

### Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense

Madame la Présidente - Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Immeuble Le Luminis 91 rue Jean Jaurès - CS 30050 - 92806 PUTEAUX Cedex

---

Ville de Vaucresson

Madame la Maire - Véronique JACQUELINE

Service Urbanisme : Agnès MANENC

8 Grande Rue - 92 420 VAUCRESSON

### Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Vaucresson a été approuvé le 29/09/2016.

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Mise à jour n°1, approuvée le 15/02/2017
- Mise à jour n°2, approuvée le 29/09/2017
- Modification n°1, approuvée le 25/06/2019

La présente procédure constitue la 2<sup>ème</sup> modification du document.

### Objet de la modification

La présente modification vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Vaucresson afin d'améliorer la compréhension et la cohérence du dispositif réglementaire.

Il s'agit notamment de :

- Mettre à jour les références réglementaires au sein du document suite à la recodification du code de l'urbanisme,



- Revoir la numérotation de certains paragraphes afin de faciliter la lecture des dispositions du règlement,
- Mieux réglementer les dispositions dérogatoires relatives aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) en général et réintroduire les dérogations à l'article 10 suite au jugement du 02.12.2022, ,
- Ajouter les dates des délibérations ayant instituées le permis de démolir et les déclarations préalable à l'édification des clôtures,
- Généraliser l'application de l'article R151-21 sur le territoire communal,
- Supprimer la notion de "sol naturel" du lexique au profit de celle de "terrain naturel"
- Améliorer la prise en compte des recommandations architecturales et paysagères,
- Ajouter les définitions des neuf destinations qui font référence dans le règlement,
- Préciser et mieux expliciter la définition de l'emprise au sol,
- Compenser les éventuels abattages d'arbres en assurant leur remplacement,
- Corriger des erreurs et préciser la liste des arbres remarquables,
- Limiter les affouillements et exhaussements du sol,
- Préciser le lien entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques à chaque zone,
- Revoir les dispositions relatives aux clôtures en limite séparative pour améliorer le traitement des espaces,
- Réintégrer les dispositions relatives au CBS en secteur UAa suite au jugement du 02.12.2022,
- Prendre en compte le jugement du 02.12.2022 concernant les dispositions de l'article UL1.

## Justification du choix et rappel de la procédure de modification

### Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

*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 nuisances.*



4° Soit d'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 de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 29/09/2016 puisqu'ils viennent seulement améliorer la lecture et la cohérence du dispositif réglementaire déjà en place,
- 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,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

*"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."

Les évolutions prévues ne répondant à aucun de ces quatre critères, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 peut être mise en place.

La présente procédure est donc celle de la modification dite simplifiée. Elle fera l'objet, non pas d'une enquête publique mais d'une mise à disposition du public.

### Rappel de la procédure

La procédure de modification (simplifiée) n°2 a été engagée par arrêté de la Présidente de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense en date du 27 avril 2023.

L'article R104-12 prévoit que :

*" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."*

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

Conformément à l'article L153-40, le projet sera notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet sera mis à disposition du public. Pour rappel, les modalités de la mise à disposition

*"[...] sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de*

*modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. [...] "*

A l'issue de la mise à disposition, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de territoire.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Vaucresson n'étant pas couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire un mois après sa publication au portail national de l'urbanisme et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat sauf si cette dernière décide de mettre en œuvre les dispositions de l'article L153-25.

## EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA MODIFICATION

### 1 | Mieux réglementer les dispositions dérogatoires relatives aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

#### Objet & justification

Actuellement, le règlement du PLU indique dans ses Dispositions Générales, à l'article 4 (p.9) que : *"Dans toutes les zones, l'édification de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone) sauf précision relative à chaque zone.*

*Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation."*

Puis dans le corps de règlement de chacune des zones, d'autres formes de dérogation sont présentes dans certains articles.

Par exemple, dans les dispositions particulières des articles 9 des zones U, il est indiqué que *"1) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; [...]"*.

Les dispositions particulières des articles 11 des zones U précisent quant à elles que *" 1) Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire font exceptions aux dispositions mentionnées ci-avant ;[...]"*.

Les articles 6 à 8 possèdent également des dérogations particulières d'implantation qui s'appliquent uniquement aux *"constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>".*

Quant à l'article 13, il n'y a aucune précision donnée, de sorte que les CINASPIC peuvent totalement se soustraire aux obligations de pleine terre ou de plantation, notamment des zones de stationnement.

Enfin, les articles 10 ne possèdent plus de régime dérogatoire puisque celui-ci a été annulé par jugement en date du 2 décembre 2022. Les dispositions suivantes inscrites au règlement ne sont donc plus applicables : *" 1) Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées, lorsqu'il s'agit :*

- des constructions et installations nécessaires aux services publics,*
- des équipements techniques liés à la sécurité,*
- des équipements techniques des constructions et installations d'intérêt collectif.[...]"*.

Cet ensemble de règles qui se superposent, se croisent voire se contredisent, prête à confusion et brouille la compréhension du règlement. Il apparaissait donc nécessaire de retrouver une cohérence quant à l'application du régime dérogatoire relatif aux CINASPIC.

De plus, il ne semble pas nécessaire de déroger à l'ensemble des articles du règlement mais plutôt de donner une souplesse aux implantations, gabarits et aspects des constructions.

En effet, les CINASPIC recouvrent un large panel de constructions et d'installations (établissements scolaires, locaux des services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, établissements judiciaires, établissements de santé, culturels, sportifs, etc.). Dans des quartiers au tissu principalement pavillonnaire par exemple, il est compréhensible que les règles ne puissent pas être les mêmes pour une maison individuelle, qui doit s'intégrer dans la typologie du tissu existant, que pour une école dont les besoins sont particuliers et exceptionnels au regard de la typologie dominante de la zone ayant conduit à l'écriture de la règle générale.

La géométrie variable des CINASPIC et des besoins qu'ils couvrent s'accordent mal avec le cadre figé, à un instant T, d'un règlement de PLU. C'est pourquoi, les dérogations sont indispensables pour assurer une forme de souplesse et d'adaptabilité au document afin que ces constructions, indispensables au fonctionnement de la vie collective, puissent être réalisées ou évoluer. D'autant que dans le contexte actuel de sobriété foncière, il apparaît important de permettre aux institutions de densifier, réhabiliter, réorganiser, améliorer l'accessibilité, etc., les installations et locaux des services publics et d'intérêt collectif, en particulier en milieu urbain.

Afin d'harmoniser les dérogations au sein du règlement de Vaucresson, un tableau synthétique a été réalisé. Il expose les règles et dérogations actuelles, l'évolution proposée et la justification de cette évolution. Pour chacun des articles et afin de faciliter et de clarifier l'application du règlement, il a été choisi d'harmoniser les dérogations. Ainsi, toutes les zones possèdent le même régime dérogatoire (à quelques exceptions près indiquées dans le tableau).

		UA	UB	UC	UD
Art.3	Règle générale	Largeur accès = min. 3,5m Une entrée charretière/30m d'alignement			
	Dérogation CINASPIC actuelle	Pas de dérogation spécifique : Application de la derogation generale de l'art. 4 des Dispositions generales			
	Evolution proposée & justifications	Pas de dérogation pour les CINASPIC <i>Les dispositions générales apparaissent cohérentes à maintenir pour l'ensemble des constructions.</i>			
Art.4	Règle générale	Pas de prescriptions particulières qui nécessiteraient une dérogation			
	Dérogation CINASPIC actuelle	Pas de dérogation spécifique : Application de la derogation generale de l'art. 4 des Dispositions generales			
	Evolution proposée & justifications	Pas de dérogation pour les CINASPIC <i>Les dispositions concernant la desserte par les réseaux s'appliquent à tous quel que soit la destination de la construction.</i>			
Art.5	Règle générale	Sans objet			
	Dérogation CINASPIC actuelle	Pas de dérogation spécifique : Application de la derogation generale de l'art. 4 des Dispositions generales			
	Evolution proposée & justifications	Pas de dérogation pour les CINASPIC <i>Seule la zone UG est réglementée et il n'apparaît pas utile de déroger à la règle générale qui vise à conserver l'aspect paysager</i>			
Art.6	Règle générale	<u>UAa</u> voies >12m = alignement ou recul 1m min. voies <12m = recul 1m min. <u>UAb-UAc</u> Alignement ou recul 3m min	Recul 5m. Min		
	Dérogation CINASPIC actuelle	CINASPIC ≤ 20m <sup>2</sup> = alignement ou recul de 3m min.	Pas de dérogation spécifique	CINASPIC ≤ 20m <sup>2</sup> = alignement ou recul de 1m min. ou alignement avec construction voisine	
	Evolution proposée & justifications	CINASPIC, quelle que soit leur surface = alignement ou recul de 1m min. <i>Il est choisi de mettre en place une réglementation unique pour l'ensemble des zones. Elle se doit d'être donc suffisamment souple pour permettre de s'intégrer dans la variété des tissus de la Ville, d'assurer l'optimisation des fonciers et de pouvoir assurer, quand cela est nécessaire, une cohérence urbaine avec l'existant (recul similaire à une construction voisine par exemple ou aménagement paysager des abords...).</i>			



		UA	UB	UC	UD
Art.7	Règle générale	Avec vues = 6m min. Sans vues = UAa : En limites ou 3m min / UAb-UAc : En limites si adossement construction existante ou 3m min.	Avec vues : L=H et 6m min. Sans vues : L=H et 4m min.	<u>Terrain &lt;700m2</u> Avec vues = 6m Sans vues = En limites si adossement construction existante ou 4m min. <u>Terrain &gt; 700m2</u> Avec vues = L=H et 6m min. Sans vues = En limites si adossement construction existante ou L=H et 4m min.	Avec vues = 6m min. Sans vues = 4m min
	Dérogation CINASPIC actuelle	CINASPIC ≤ 20m2 = en limites ou 2m min.			
	Evolution proposée & justifications	CINASPIC quelle que soit leur surface = en limites ou 2m min sans vues / 4m min avec vues <i>Comme pour l'article 6, la règle pour les CINASPIC est plus souple que les différentes règles générales mais permettra d'assurer une cohérence de traitement pour ce type de construction.</i>			
Art.8	Règle générale	Avec vues = 6m min. Sans vues = 3m min.		Avec vues = 6m min. Sans vues = 4m min.	
	Dérogation CINASPIC actuelle	CINASPIC ≤ 20m2 = 1m min.	CINASPIC ≤ 20m2 = 2m min.	CINASPIC ≤ 20m2 = 1m min.	
	Evolution proposée & justifications	CINASPIC = Non réglementé <i>Afin de faciliter les implantations au sein d'une même parcelle, dans un souci d'économie foncière et de densification, mais aussi de cohérence et de liens notamment entre les différents équipements, il est choisi de ne pas réglementer cet article pour les CINASPIC.</i>			



UE	UF	UG	UL	N
Avec vues = 8m min. Sans vues = En limites si adossement construction existante ou 4m min.	Avec vues = 6m min. Sans vues = 4m min	Avec vues = 6m min. Sans vues = En limites si adossement construction existante ou 4m min.	10m min.	
			Pas de dérogation spécifique : Application de la derogation generale de l'art. 4 des Dispositions generales	
Non réglementé	Avec vues = 8m min. Sans vues = 4m min.	Non réglementé pour annexe < 35m2 Construction >35m2 = 12m min avec vues 8m min sans vues	Non réglementé	
/	CINASPIC ≤ 20m2 = 1m min.		/	/

		UA	UB	UC	UD
Art.9	Règle générale	UAa = 80% UAb = 40% UAc = 30%	30% max.	20% max.	UDa=30% max UDb=40% max
	Dérogation CINASPIC actuelle	Non réglementé pour CINASPIC			
	Evolution proposée & justifications	<p>Maintien de la règle actuelle = non réglementé pour les CINASPIC</p> <p>Comme pour l'article 8, dans un souci d'économie foncière et de densification des espaces mais aussi de cohérence et de liens, certains équipements nécessitant par exemple d'être à proximité d'autres et donc sur la même unité foncière, l'article 9 demeure non réglementé. La municipalité a cependant privilégié le maintien d'un pourcentage minimal de pleine terre (voir art. 13).</p>			
Art.10	Règle générale	Nombreuses règles différentes selon les sous-secteurs	8m max faitage ou acrotere + dérogation (-10m2 et 10m min. de l'alignement et des limites)	9m max faitage ou acrotere	12m max faitage ou acrotere
	Dérogation CINASPIC actuelle	Pas de dérogation (Les dérogations mises en place lors de la modification n°1 du PLU ont été annulées par jugement en date du 02/12/2022)			
	Evolution proposée & justifications	<p>Non réglementé pour les CINASPIC</p> <p>La dérogation apparaît nécessaire car certains équipements ou éléments techniques des CINAPSIC peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs générales qui sont souvent réglementées sur la base du logement lequel occupe la majeure partie des tissus urbains.</p>			
Art.11	Règle générale	Nombreuses règles avec des différences selon les sous-secteurs			
	Dérogation CINASPIC actuelle	Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire font exceptions aux dispositions			
	Evolution proposée & justifications	<p>Non réglementé pour les CINASPIC</p> <p>La dérogation actuelle était peu compréhensible car elle ne faisait pas clairement référence aux CINASPIC. Elle est donc modifiée pour assurer une cohérence avec le reste du règlement. Il est choisi de maintenir une dérogation à cet article, qui lui aussi, est généralement rédigé pour l'habitation tandis que les CINASPIC peuvent avoir des besoins ou contraintes nécessitant un traitement différent. De plus, les équipements sont des éléments structurants d'une ville et doivent pouvoir, à ce titre, proposer une architecture et un aspect extérieur qui, bien que cohérents, soient lisibles et parfois marqués.</p>			

UE	UF	UG	UL	N
50% max	30% max	25% max	UL = 1% max ULa= 70%	1% max.
				Pas de dérogation spécifique : Application de la dérogation générale de l'art. 4 des Dispositions générales
12m max faitage ou acrotère	10m max faitage ou acrotère	7m égout et acrotère 9m au faitage	10m max faitage ou acrotère	
			uniquement règle sur les clotures	
			Pas de dérogation spécifique : Application de la dérogation générale de l'art. 4 des Dispositions générales	

		UA	UB	UC	UD
Art.12	Règle générale	Véhicules motorisés = pas de règles Vélos = 1pl/10 employés ou 12 usagers/visiteurs	Pas de règles		
	Dérogation CINASPIC actuelle	Pas de dérogation spécifique : Application de la derogation generale de l'art. 4 des Dispositions generales			
	Evolution proposée & justifications	Pas de dérogation pour les CINASPIC <i>Les règles sur le stationnement actuelles restent suffisamment souples pour être cohérentes avec les CINASPIC.</i>			
Art.13	Règle générale	UAa = CBS min. de 0,35 UAb = 40% min. PT UAc = 50% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres et aires de stationnement	50% PT + plantations à réaliser sur les espaces libres	65% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres et aires de stationnement	UDa = 50% min. PT UDb = 30% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres et aires de stationnement
	Dérogation CINASPIC actuelle	Pas de dérogation spécifique : Application de la derogation generale de l'art. 4 des Dispositions generales			
	Evolution proposée & justifications	Sauf en zone N, CINASPIC = 20% min. de pleine terre + maintien des obligations en matière de plantations (espaces libres et stationnement) <i>Tandis qu'actuellement, à cet article s'applique la dérogation générale qui permettrait de se soustraire complètement aux dispositions, la municipalité fait le choix d'imposer aux CINASPIC le maintien de 20% de pleine terre minimum afin de garantir des espaces végétalisés et des zones d'infiltration des eaux pluviales dans chaque unité foncière de la commune quelle que soit la destination de la construction. Il lui est apparu également que les règles en matière de plantations, en particulier des zones de stationnement, devaient s'appliquer à tous sans distinction. La zone Naturelle quant à elle, qui doit maintenir sa fonction d'espace non bâti et de respiration, ne sera assortie d'aucune dérogation.</i>			

Dans toutes les zones, les dérogations seront assorties de la mention "Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, ..."

UE	UF	UG	UL	N
25% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres et aires de stationnement	UFa = 50% min. PT UFb = 30% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres et aires de stationnement	65% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres et aires de stationnement	90% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres et aires de stationnement	90% min. PT + plantations obligatoires à réaliser sur les espaces libres

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont barrés.

### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

##### Article 4

#### ~~CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF~~

~~Dans toutes les zones, l'édification de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone) sauf précision relative à chaque zone.~~

~~Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.~~

[...]

#### La dérogation à l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

##### ARTICLE UA 6

[...]

Dispositions particulières pour toute la zone UA

1) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées,

- en retrait de l'alignement sur voies publiques ou privées en respectant une marge de recul de 1 3 mètres minimum.

[...]

#### ARTICLES UC, UD, UE, UF, UG 6

[...]

Dispositions particulières pour toute la zone UC/UD/UE/UF/UG

1) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées,

- en retrait de l'alignement sur voies publiques ou privées en respectant une marge de recul de 1 mètres minimum;

~~- en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.~~

[...]

#### ARTICLE UB 6

[...]

Dispositions particulières pour toute la zone UB

4) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées,

- en retrait de l'alignement sur voies publiques ou privées en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum.

#### ARTICLE UL 6

[...]

Dispositions particulières pour toute la zone UL

8) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de**



leur fonction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées,
- en retrait de l'alignement sur voies publiques ou privées en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum.

#### ARTICLE N 6

[...]

Dispositions particulières pour toute la zone N

5) Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées,
- en retrait de l'alignement sur voies publiques ou privées en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum.

---

La dérogation à l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### ARTICLES UA, UB, UC, UF 7

[...]

Dispositions particulières de toute la zone UA/UB/UC/UF :

1) Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum **en cas de façades sans vue et 4m minimum en présence de façades avec vues.**

[...]



**ARTICLES UD, UE, UG 7**

[...]

Dispositions particulières de toute la zone UD/UE/UG :

1) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction**, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent **soit** :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives,**

- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum **en cas de façades sans vue et 4m minimum en présence de façades avec vues.**

[...]

**ARTICLE UL, N 7**

[...]

Dispositions particulières pour toute la zone UL

2) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction**, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent **soit** :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives,**

- **en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum en cas de façades sans vue et 4m minimum en présence de façades avec vues.**

La dérogation à l'article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**ARTICLES UA, UC, UD, UF, UG 8**

[...]

Dispositions particulières de toute la zone UA/UC/UD/UF/UG :

1) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction et des exigences liées aux règles de sécurité, ces dispositions ne s'appliquent pas aux** constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 1-

~~mètre les unes des autres, sous réserve des exigences liées aux règles de sécurité.~~

~~[...]~~

## ARTICLE UB 8

~~[...]~~

Dispositions particulières de toute la zone UB :

~~4) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction et des exigences liées aux règles de sécurité, ces dispositions ne s'appliquent pas aux** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 2 mètres les unes des autres, sous réserve des exigences liées aux règles de sécurité. [...]~~

*[ARTICLES UE, UL, N 8 : Pas de régime dérogatoire, l'article n'étant pas réglementé.]*

---

La dérogation à l'article 9 : Emprise au sol des constructions

## ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG 9

[...]

Dispositions particulières de toute la zone UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG :

1) **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction**, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

[...]

## ARTICLES UL 9

[...]

Dans toute la zone :

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent s'affranchir des règles précitées sous réserve de respecter les exigences des normes en vigueur.~~

**Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur**

fonction, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLES N 9

[...]

Dans toute la zone :

Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

La dérogation à l'article 10 : Hauteur maximum des constructions

## ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, N 10

[...]

Dispositions particulières de toute la zone UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG/UL/N :

1) Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées, lorsqu'il s'agit :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des équipements techniques liés à la sécurité,
- des équipements techniques des constructions et installations d'intérêt collectif.

[...]

---

La dérogation à l'article 11 : Aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

## ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG 11

[...]

Dispositions particulières de toute la zone UA/UB/UC/UD/UE/UF/UG :

1) Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, les dispositions mentionnées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations

**nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;** Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire font exceptions aux dispositions mentionnées ci-avant ;

[...]

#### ARTICLES UL, N 11

[...]

**Dispositions particulières de toute la zone UL/N :**

**Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, les dispositions mentionnées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

---

La dérogation à l'article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

#### ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL 13

[...]

Pleine terre :

[...]

**Dans l'ensemble de la zone et sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction, le pourcentage applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est de 20% (à l'échelle de l'unité foncière).**

## 2 | Mettre à jour les références réglementaires

### Objet & justification

La présente modification est l'occasion de mettre à jour les références réglementaires au sein du règlement qui ont évolué lors de la recodification du Code de l'Urbanisme intervenue depuis 2016.

Il s'agit notamment des références suivantes :

- L123-1 devenue L152-3,
  - L123-1-5 II 5° devenue L151-16,
  - L123-1-5 III 2° devenue L151-19 et L151-23,
  - L123-1-13 devenue L151-35,
  - L123-17 devenue L152-2,
  - L130-1 à L130-6 devenues L113-1 à L113-7,
  - L430-1 devenue R421-28.e.
- 
- R123-10 abrogé en 2015,
  - R123-10-1 devenu R151-21.3,
  - R123-11 devenue R151-48 2°,
  - R123-13 et R123-14 devenue R151-52 et R151-53,
  - R130-1 à R130-23 devenue R421-23 et R113-1 à R113-14 ,
  - R430-3 et R430-9 ont été abrogées en 2005. Les références sont supprimées.

Une correction est réalisée dans les dispositions générales (article 3.4) car la référence réglementaire était erronée. Il s'agit de l'article L433-1 et non de l'article L443-1.

Seule la référence à l'article R123-9 est maintenue car le régime des 9 destinations qui prévalaient lors de la rédaction du règlement reste en vigueur.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments cités ci-dessus sont indiqués dans l'ensemble du corps du règlement (Dispositions générales et règlement par zone) de la manière suivante :

"[...] ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 (**Nouv. art. R151-52 et R151-53**) du Code de l'Urbanisme."

## 3 | Redonner une cohérence à la numérotation des paragraphes dans certaines zones

### Objet & justification

Aux articles UD2, UF2 et UG2, plusieurs dispositions sont soumises à conditions. Ces conditions sont énumérées et numérotées en dessous de la disposition à laquelle elle se rapporte. Or, les numéros des conditions se suivent tandis qu'ils ne se rapportent pas à la même disposition.

Pour assurer la compréhension de la règle et des liaisons entre les dispositions et leurs conditions spécifiques, il apparaît important que la numérotation recommence à chaque disposition.

Cette évolution n'engendre aucune modification des règles, elle vise simplement à redonner une cohérence et une clarté dans la lecture des règles.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### ARTICLE UD.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur UDa :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- 1) qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2) que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition :

- 3) **1)** qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 4) **2)** que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Pour toute la zone :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à usage d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements. *Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

Dans l'espace paysager protégé inscrit sur le document graphique du règlement, au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- 5) 1) les aménagements visant à la création et l'entretien de cheminements doux,
- 6) 2) les installations légères, sous condition d'être liée à un service public ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Dans le secteur UFa :

Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- 1) qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale,
- 2) qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 3) que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- 1) 4) qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2) 5) que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées au commerce à condition :

- 1) ~~6)~~ qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2) ~~7)~~ que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

[...]

---

## **ARTICLE UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- 1) qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale,
- 2) qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 3) que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- 1) ~~4)~~ qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale
- 2) ~~5)~~ qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 3) ~~6)~~ que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.



## 4 | Ajouter les références des délibérations prises pour soumettre à autorisation certaines demandes

### Objet & justification

L'article 8 des dispositions générales indique que, en application de l'article L421-3 du Code de l'urbanisme, "les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir."

En effet, conformément aux dispositions offertes par l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les conseils municipaux peuvent décider d'instaurer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal. Comme l'indique le code il s'agit bien d'une décision qui doit être prise par le conseil municipal et qui fait donc l'objet d'une délibération. Afin d'assurer aux pétitionnaires la présence de cette décisions, il est important d'en rappeler les référence. En l'occurrence, la commune de Vaucresson a pris cette décision en séance du 26 Juin 2007. Cette date est donc ajoutée à l'article 8 des dispositions générales.

De même, par décision également en date du 26 juin 2007, la commune a souhaité soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures comme le lui permettent les dispositions de l'article R421-12 d). Cette mention n'apparaissait pas dans le règlement actuel, il est donc choisi de l'ajouter. Cette dispositions vient prendre la place de l'ancien article 4 supprimé par le point n°1 de la présente modification.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

[...]

#### Article 4

#### ~~CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF~~

~~Dans toutes les zones, l'édification de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque~~

zone) sauf précision relative à chaque zone.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## CLÔTURES

En application de la délibération du conseil municipal n° C.M. 2007-52 du 26 juin 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

[...]

---

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

### Article 8

#### PERMIS DE DÉMOLIR

##### Article L.421-3 du code de l'urbanisme

En application de la délibération du conseil municipal n° C.M. 2007-52 du 26 juin 2007, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

##### Article L.421-6 du code de l'urbanisme

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

## 5 | Généraliser l'application des dispositions de l'article R151-21.3

### Objet & justification

Les dispositions de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme spécifient que :

*" [...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."*

Cette dérogation offerte par le code permet donc à la collectivité de soumettre la vérification du respect des dispositions du règlement non pas à l'échelle de l'unité foncière ou des unités contiguës initiales mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division.

A ce jour, seule la zone UG dans son article 2 spécifie clairement l'application de cette disposition. La collectivité souhaiterait l'étendre à l'ensemble de son territoire afin d'assurer une cohérence d'application des règles dans chaque zone et une unité de traitement, en particulier dans les implantations ou dans le traitement des espaces libres.

Cette généralisation va donc trouver sa place dans les dispositions générales, en début de règlement, s'appliquant ainsi à l'ensemble des zones. L'article 14 est créé à cet effet. La mention spécifique en zone UG devenant alors inutile, elle est supprimée.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

#### Article 14 : LOTISSEMENTS, DIVISIONS FONCIERES ET APPLICATION DU REGLEMENT

Sur l'ensemble du territoire et dans toutes les zones, en application de l'exception mentionnée à l'article R151-21.3, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité

foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque projet concernant un lot issu d'une division est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

En d'autres termes, l'application des règles se fera à l'échelle de chacune des unités foncières nouvelles issues de la division (lot par lot) et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

---

## ARTICLE UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- 1) qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale,
- 2) qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 3) que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- 4) qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale
- 5) qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 6) que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à usage d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements. Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.

~~En application de l'exception mentionnée à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque projet concernant un lot issu d'une division est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme:~~

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement et de construction dans la zone. Les prescriptions des OAP portant sur l'implantation des constructions précisent les règles applicables dans le secteur de l'OAP.

## 6 | Supprimer la notion de "sol naturel" dans le lexique au profit de celle de "terrain naturel"

### Objet & justification

Dans le lexique actuel du règlement de Vaucresson, on trouve d'une part la définition de la notion de "sol naturel" : " *Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*" Et d'autre part, celle de "terrain naturel" : " *Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés.*"

A la lecture des deux définitions, on ne peut que constater leur similitude. Si elles ne sont certes pas rédigées de façon identique, elles expriment pour autant exactement la même chose.

La notion de "sol naturel" est presque uniquement utilisées dans l'en-tête des articles 10 qui expliquent les modalités de calcul de la hauteur. Tandis que dans les dispositions particulières des articles 10, concernant les terrains en pente, le règlement utilise le terme "terrain naturel". Dans les autres articles, comme l'article 9, c'est celle de "terrain naturel" qui est préférée.

Bien que les deux termes possèdent une définition similaire qui produit donc le même résultat, la présence de ces deux termes et de deux définitions nuit à la clarté du document et peut prêter à confusion. Pour assurer plus de cohérence et de compréhension, il est choisi de ne garder que le terme de "terrain naturel", lequel est le plus régulièrement observé au sein du langage du droit des sols. Toutes les références à "sol naturel" sont donc remplacées par "terrain naturel".

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont **barrés**.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du ~~sol naturel~~ **terrain naturel** jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit.

[...]

## ARTICLES UG 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les clôtures constituées par un mur plein, non décoratif et ne simulant pas la façade d'un bâtiment sont interdites.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage ou d'une grille,
- d'une haie vive,
- d'un mur.

Les clôtures délimitant deux propriétés ne peuvent dépasser une hauteur de 2,20 mètres au-dessus du ~~sol naturel~~ **terrain naturel**.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

[...]

## 7 | Améliorer la prise en compte des recommandations architecturales et paysagères

### Objet & justification

La commune a annexé au règlement plusieurs documents qui visent à assurer une meilleure insertion des projets dans l'environnement et une préservation de la qualité urbaine et paysagère de la Ville.

On trouve notamment un Cahier de recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales qui a pour but de maintenir une cohérence et une harmonie sur le territoire, de mieux assurer l'intégration des nouvelles constructions et d'encourager à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Le règlement en fait mention à l'article 11 des zones U (exceptés la zone UL) par la phrase suivante : "*Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.*" La présence et l'importance de ce document pour la commune semble bien peu mis en valeur par cette simple phrase.

En annexe 3, on trouve le *Contrat de préservation de l'arbre*, document issu du *Guide de gestion contractuelle de l'Arbre des Hauts-de-Seine*, approuvé par l'Assemblée départementale du 19 novembre 2004. Ce document a pour but de "*Se pencher de manière globale sur le statut de nos arbres, sensibiliser les différents acteurs de l'aménagement au respect de cet être vivant trop souvent méconnu ou méprisé, informer tous les publics de la valeur parfois inestimable de ce patrimoine, tels sont quelques-uns des objectifs de ce Guide de gestion.*"

Il s'agit d'un document très important pour la collectivité qui œuvre quotidiennement à la conservation des arbres et de l'ambiance végétale de son territoire face aux demandes d'urbanisation. Or, à aucun moment dans le corps du règlement, la présence de ce document n'est portée à la connaissance des pétitionnaires. Il n'est mentionné que dans les Disposition Générales lesquelles sont en général très peu lues.

Pour attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ces documents et sur leur nécessaire prise en compte, il est proposé de modifier et compléter les rédactions des articles correspondants et ce, dans l'ensemble des dispositions par zones :

- A l'article 11 de toutes les zones, y compris des zones UL et N qui ne mentionnaient pas jusqu'alors la présence de ce document : "*En complément des règles édictées ci-dessous, et en amont de tout projet d'aménagement et/ou de construction, il est fortement recommandé de se reporter et de prendre en compte les dispositions du cahier de recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales situé en annexe du présent règlement.*"
- A l'article 13 de toutes les zones : "*En complément des dispositions du présent article, il est fortement recommandé de prendre connaissance et d'appliquer les dispositions inscrites dans le Contrat de l'Arbre (annexe 3).*"

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

---

#### ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.~~ **En complément des règles édictées ci-dessous, et en amont de tout projet d'aménagement et/ou de construction, il est fortement recommandé de se reporter et de prendre en compte les dispositions du cahier de recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales situé en annexe du présent règlement.**

[...]

---

#### ARTICLES UL et N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site et les paysages dans lesquelles elles s'insèrent. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

**En amont de tout projet d'aménagement et/ou de construction, il est fortement recommandé de se**



reporter et de prendre en compte les dispositions du cahier de recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales situé en annexe du présent règlement.

[...]

---

**ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, N 13 (toutes les zones) : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

En complément des dispositions du présent article, il est fortement recommandé de prendre connaissance et d'appliquer les dispositions inscrites dans le Contrat de l'Arbre, document issu du Guide de gestion contractuelle de l'Arbre des Hauts-de-Seine (annexe 3).

[...]

## 8 | Préciser le lien entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques à chaque zone

### Objet & justification

Dans la continuité des ajouts faits au point précédent, comme l'intégration d'une mention de la présence du Contrat de l'Arbre dans les dispositions applicables par zone parce que les dispositions générales sont insuffisamment lues, la commune souhaite intégrer au chapeau de chacune des zones que "*Les dispositions applicables à la zone XX et détaillées dans les articles 1 à 16 sont complémentaires de la Partie 1 - Dispositions générales. Il est nécessaire de prendre connaissance de l'ensemble des dispositions en amont des projets.*"

En attirant l'attention des pétitionnaires sur la présence de ces éléments, la commune espère que les dispositions générales seront mieux prises en compte. Il s'agit pour elle d'éviter des incompréhensions lors des échanges avec les pétitionnaires, et de limiter les demandes de compléments ou les refus lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cette mention est également ajoutée dans le chapitre "*Comment utiliser les documents?*" présent en tout début de règlement et qui vise justement à expliquer comment connaître les droits afférents à un terrain et dans lequel les Dispositions Générales n'étaient pas mentionnées.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ? (p. 3)

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG et N.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il

conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles de seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

[...]

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en fin de règlement dans un lexique.

**5. En complément des dispositions applicables spécifiquement à chacune des zones, le règlement comporte également des Dispositions Générales (Partie 1) qui s'appliquent à l'ensemble des zones.**

5. 6. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

[...]

---

#### **Chapeau des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, N (toutes les zones) // Exemple de la zone UA :**

##### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur UAa correspond aux abords du boulevard de la République depuis la gare jusqu'à l'entrée Est de la commune,
- le secteur UAb correspond aux espaces situés au Sud de la gare,
- le secteur UAc correspond au centre historique et à sa continuité à l'Ouest de la rue de l'Eglise à la rue des Fonds Huguenot.

Une orientation d'aménagement et de programmation précise les conditions d'aménagement « centre-ville - secteur gare » comprise sur les secteurs UAa et UAb.

**Les dispositions applicables à la zone UA et détaillées dans les articles 1 à 16 sont complémentaires de la Partie 1 - Dispositions générales. Il est nécessaire de prendre connaissance de l'ensemble des dispositions en amont des projets.**

## 9 | Ajouter les définitions des neuf destinations qui font référence dans le règlement

### Objet & justification

Le règlement de la commune de Vaucresson, a été réalisé et approuvé sous l'ancien régime de codification en vigueur avant 2016. Lorsque la recodification et la modernisation du Code de l'urbanisme est entrée en vigueur à cette époque, les communes qui étaient en cours d'élaboration ou de révision générale de leur PLU avaient alors le choix de garder l'ancienne formule ou de passer à la nouvelle.

Vaucresson a fait le choix de maintenir le règlement en vigueur lors de la prescription de sa révision, lequel est donc établi et régi selon les neuf destinations prévues à l'article R123-9. Cette disposition est bien rappelée en préambule des Dispositions Générales. Néanmoins, ni ces dispositions générales, ni le lexique, ne donne une liste et une définition des neuf destinations mentionnées à l'article R123-9 et qui sont donc les seules applicables dans ce règlement.

La commune souhaite donc compléter les dispositions générales pour indiquer ces destinations et leurs définitions. Elles seront inscrites dans l'article 1 : Champ d'application du règlement.

D'ailleurs, l'ensemble des dispositions inscrites en préambule des dispositions générales et qui ont, en réalité, trait au champ d'application du règlement, intègre l'article 1, donnant ainsi plus de clarté et de cohérence au document.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### PARTIE 1

#### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme:

~~Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.~~

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1

### CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Vaucresson.

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Cet article énumère neuf destinations qui sont reprises aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Ces neuf destinations sont les suivantes :

- **Artisanat** : L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. *Exemples : Boulangerie, pâtisserie, Boucherie, Coiffure, Fleuristes, artisanat d'art, confection, réparation, etc.*
- **Bureau** : Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. *Exemples : Bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, architecte, avocat, notaire, expert, agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école etc.*
- **Commerce** : La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. *Exemples : Commerce alimentaire (alimentation générale, caviste, etc.) et commerce non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, automobiles-motos-cycles : concessions, vente de véhicule, station essence, loisirs, pharmacie, tabac, presse, plantes, bijouterie, parfumerie, galerie d'art, etc.)*
- **Entrepôt** : Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie, ...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
- **Exploitation agricole et forestière** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un

exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant- de la commercialisation, par un ou plusieurs agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

- **Habitation** : Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
- **Hébergement hôtelier** : Il se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes.
- **Industrie** : L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
- **Services publics ou d'intérêt collectif (appelés aussi CINASPIC - Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif)** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

## Article 2

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

[...]

## 10 | Compenser les éventuels abattages d'arbres en assurant leur remplacement

### Objet & justification

La commune a pris de nombreux engagements envers la protection des arbres au travers du Contrat de l'Arbre évoqué précédemment et porté en annexe du règlement, le recensement et la préservation des arbres remarquables assortis de prescriptions particulières (interdiction d'abattage notamment), prescriptions pour la protection des arbres dans les dispositions générales...

Néanmoins, lors des opérations d'urbanisation, beaucoup d'arbres continuent d'être abattus pour faciliter l'implantation des constructions. Pour la municipalité, si cet abattage peut parfois être justifié, il n'en reste pas moins qu'il conduit à la disparition d'un élément significatif du paysage urbain et de la trame verte communale. C'est pourquoi, elle souhaite désormais que tout abattage soit compensé par une replantation.

Pour éviter la plantation d'espèces invasives ou qui ne seraient pas adaptées au contexte local, l'essence devra être choisie dans la liste des espèces recommandées disponible en annexe 5 du règlement.

Cette nouvelle règle intègre l'article 13 de l'ensemble des zones.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, N 13 (toutes les zones) : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

**Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même envergure. Le choix de l'essence doit se faire dans la liste des espèces végétales recommandées située en annexe 5 du présent règlement.**

[...]

## 11 | Préciser et mieux expliciter la définition de l'emprise au sol

### Objet & justification

Le règlement possède actuellement deux définitions de l'emprise au sol. L'une, dans les dispositions générales, l'autre, dans le lexique. Et ces deux définitions présentent des différences ce qui pose un certain nombre de problématiques lors de l'instruction.

Afin de clarifier la situation et de faciliter l'application des règles, il est choisi de supprimer la définition du lexique et de ne garder que celle des dispositions générales. L'écriture est légèrement revue pour assurer une meilleure compréhension de la règle.

Par ailleurs, il est ajouté que les piscines sont constitutives d'emprise au sol. En effet, certains pétitionnaires ignorent que la piscine est une construction et qu'elle génère donc une emprise au sol. Pour éviter tout malentendu et parfaire la connaissance des pétitionnaires en amont, la définition de l'emprise au sol est complétée sur ce point.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### LEXIQUE

[...]

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus:

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements;
- les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...);
- les éléments de constructions en surplomb de moins de 0,80 mètre au-dessus du terrain (terrasses,



rampes, élévateurs ...). En cas de terrain en pente, se reporter à l'article 10 pour le calcul de la hauteur.

Exceptionnellement, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur peuvent être soustraits au calcul d'emprise au sol.

## Article 10

### PRECISIONS DE DEFINITIONS DE CERTAINS ARTICLES

[...]

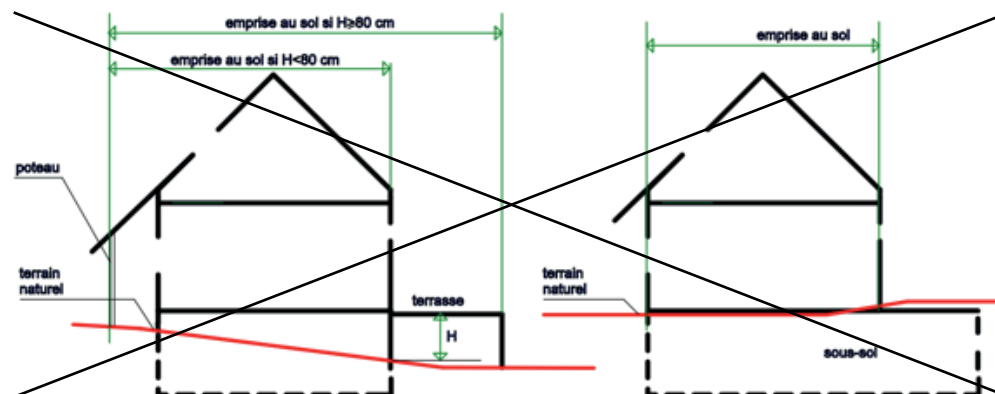
#### Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions hors sol correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des **ornements tels que les** éléments de modénature **et les marquises** ;
- les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...),
- **les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,**
- les **éléments de construction (ex : terrasses)** en surplomb de moins de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel,
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) dépassant de plus de 0,80 mètre le sol avant travaux.

**Il est rappelé que les piscines sont des constructions et sont donc constitutives d'emprise au sol (à l'exception des piscines hors sol posée moins de 3 mois).**

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



## 12 | Limiter les affouillements et exhaussements du sol

### Objet & justification

La commune souhaite limiter les hauteurs des affouillements et exhaussements du sol car elle constate encore trop souvent des mouvements importants de terrains pour faciliter l'implantation des constructions.

Or ces évolutions se font au détriment du paysage, des écoulements naturels des eaux, des besoins des plantations... Dans certaines zones, ces changements provoquent lors des épisodes pluvieux, des ruissellements importants voire des inondations à certains endroits.

Afin de limiter ce phénomène, les affouillements et exhaussements du sols liés à des opérations de construction seront désormais limités à 0,50m maximum.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone **et à condition, pour les opérations de construction, de ne pas dépasser 0,50m de hauteur.**

[...]

---

## ARTICLES UL et N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés :

- o à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- o ou à des aménagements paysagers,
- o ou à des aménagements hydrauliques,
- o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. L'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

**o et à condition, pour les opérations de construction, de ne pas dépasser 0,50m de hauteur.**

[...]

## 13 | Corriger des erreurs et préciser la liste des arbres remarquables

### Objet & justification

Dans son document actuel, et dans la continuité de ses démarches de préservation de la trame verte intracommunale, la commune de Vaucresson a recensé et listé les arbres et alignements d'arbres remarquables afin qu'ils soient préservés notamment en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont répertoriés à l'annexe 4 du règlement.

Si la plupart d'entre eux étaient bien identifiés et classifiés, il y avait quelques éléments qui manquaient de précision. En particulier, les numéros 18 et 19 signifiaient un "alignement" sans autres précisions quant aux espèces visées. De même, le numéro 38 désignait simplement un "bosquet d'arbres".

Depuis, le service Environnement de la commune a pu effectuer un recensement précis des végétaux présents à protéger sur ces secteurs et souhaite, par le biais de la présente modification, mettre à jour le tableau.

C'est également le cas pour les végétaux de la résidence Mazeleyre (numéro 61) qui ont été de nouveau inventoriés et dont la liste doit être mise à jour en conséquence.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

| Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2 |

#### ANNEXE 4 - LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Numéro	Adresse	Référence Cadastre	Nom Français	Nom Latin
[...]				
18	Route Napoléon III		Alignement <b>composé de :</b> <b>14 Peupliers d'Italie</b> <b>5 Érables plane</b> <b>6 Frênes commun</b>	<i>Populus</i> <b>14 Populus nigra var. italica</b> <b>5 Acer platanoide</b> <b>6 Fraxinus exelsior</b>

19	Route de la Chasse Royale	AN 398	Alignement <b>composé de :</b> 21 Frênes commun 3 Marronniers d'Inde 4 Tilleuls à petites feuilles 2 Hêtres commun 1 Charme 7 Érables plane 1 Peuplier noir	<i>21 Fraxinus exelsior</i> <i>3 Aesculus hippocastanum</i> <i>4 Tilia cordata</i> <i>2 Fagus sylvatica</i> <i>1 Carpinus belutus</i> <i>7 Acer platanoide</i> <i>1 Populus Nigra</i>
----	---------------------------	--------	--	---

[...]

38	38/42 rue Raymond Poincaré	AK 512	Bosquet d'arbres <b>composé de :</b> 29 Chênes pédonculé 1 Tilleul à petites feuilles 1 peuplier	<i>29 Quercus robur</i> <i>1 Tilia cordata</i> <i>1 Populus tremula</i>
----	----------------------------	--------	---	---

[...]

61	Résidence Mazelere	AL 339	Alignement de 8 Tilleul- commun + 14 Peupliers 21 Peupliers 1 Pin sylvestre 1 Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia europaea + Populus</i> <i>21 Populus tremula</i> <i>1 Pinus sylvestris</i> <i>1 Tilia cordata</i>
----	--------------------	--------	--	---

## 14 | Revoir les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives pour améliorer le traitement des espaces

### Objet & justification

Toujours dans l'optique de développer et de préserver la trame verte communale, la municipalité souhaite revoir les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives.

Actuellement, elles ne font l'objet d'aucune réglementation si ce n'est la hauteur maximale. D'ailleurs la phrase concernant les hauteurs doit être précisée car elle indique seulement que " *La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres [...]* ". Trop de pétitionnaires pensent qu'il s'agit là uniquement des hauteurs des clôtures sur rue. Or, la règle concerne bien toutes les clôtures, sur rue, comme en limite. La règle sera donc précisée.

Enfin, concernant la constitution des clôtures en limites séparatives, si la commune souhaite toujours laisser un large choix quant aux dispositifs mis en place, elle souhaite néanmoins privilégier les dispositifs légers et de préférence végétalisés qui préserveront les perméabilités paysagères. C'est pourquoi, le règlement interdira désormais la réalisation de murs pleins, y compris les murets et murs-bahuts afin de favoriser la végétalisation des espaces et de densifier la trame verte. De plus, bien que le règlement exige des ouvertures en pieds de clôture, ces dispositifs constituent souvent des barrières pour le déplacement de la petite faune comme pour l'écoulement naturel des eaux pluviales. Leur suppression participera donc également à une amélioration de la gestion des ruissellements et de la préservation de la biodiversité, en particulier de la faune.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### ARTICLES UA, UB, UC, UD, UE, UF.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

CLÔTURES :

La hauteur totale des clôtures, **sur rue comme en limites séparatives**, ne doit pas excéder 2 mètres

[...].

[...]

En limites séparatives, **les clôtures maçonnées (murs, murets, mur-bahuts...) sont interdites. La réalisation d'une clôture végétalisée est à privilégier afin de préserver la perméabilité paysagère.** les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

[...]

---

#### ARTICLES UG.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

CLÔTURES :

La hauteur totale des clôtures, **sur rue comme en limites séparatives**, ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

[...].

En limite séparative, **les clôtures maçonnées (murs, murets, mur-bahuts...) sont interdites.** les clôtures **Afin de préserver la perméabilité paysagère, elles** doivent être constituées :

- **soit** d'un grillage ou d'une grille,
- **soit** d'une haie vive,
- d'un mur.

---

#### ARTICLES UL, N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

CLÔTURES :

La hauteur totale des clôtures, **sur rue comme en limites séparatives**, ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En limites séparatives, les clôtures maçonnées (murs, murets, mur-bahuts...) sont interdites. La réalisation d'une clôture végétalisée est à privilégier afin de préserver la perméabilité paysagère.**

## 15 | Réintégrer les dispositions relatives au CBS dans le secteur UAa suite au jugement du 02.12.2022

### Objet & justification

Par jugement en date du 2 décembre 2022, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé une partie des évolutions portées par la modification n°1 du PLU approuvée le 25 juin 2019.

En particulier, l'un des éléments annulés par cette décision est la mise en place d'un CBS (Coefficient de Biotope par Surface) à l'article 13 dans le seul secteur UAa.

Or, ce CBS est un élément fort de la politique en faveur de l'environnement menée par la municipalité et c'est pourquoi, elle souhaite, par le biais de la présente procédure, réintroduire les dispositions annulées en décembre dernier.

En effet, la création d'un CBS dans le secteur UAa visait à remplacer une règle initiale jugée trop permissive et finalement insuffisante en matière de production d'espaces éco-aménageables dans un secteur à forte densité en plein renouvellement. Cette règle était la suivante :

*"Plaine Terre :*

*Doit être traité en pleine terre :*

*En secteur UAa : 50% des espaces libres de l'unité foncière.*

*Cette règle n'est pas applicable lorsqu'un parking souterrain couvre la totalité de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas, 80% des espaces libres doivent alors être traités en espaces verts.*

*[...]"*

Le secteur UAa couvre une grande partie de la centralité de Vaucresson et se situe principalement autour du boulevard de la République. C'est un secteur qui fait le lien entre le centre ancien et la gare. Conformément aux dispositions du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) notamment, c'est un secteur de densification privilégié puisqu'il se situe dans le périmètre de 500m de la gare. C'est aujourd'hui un secteur sans véritable identité, avec un front bâti discontinu aux hauteurs variées, mêlant bâti ancien et immeubles divers des 50 dernières années. Logements et commerces côtoient des activités artisanales historiques pas toujours adaptées aux évolutions du lieu. C'est donc un secteur à fort enjeu de densification et de renouvellement urbain pour la commune comme le souligne son PADD qui a notamment pris pour objectif de *"Requalifier le boulevard de la République pour en faire une nouvelle vitrine de la commune"* ou encore *"Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville."* Ces objectifs sont notamment traduits par la définition de secteurs adaptés (UAa, UAb, UAc) et une OAP dénommée "Centre Ville - Secteur Gare".

Dans son PLU, et dans sa politique en général comme cela a pu être démontré tout au long de la présente notice, la commune de Vaucresson met la protection de l'environnement et l'adaptation de la Ville aux changements climatiques, au cœur de son action.



Le dispositif mis en place initialement par le PLU pour assurer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets, en secteur UAa en particulier, est apparu trop peu contraignant en matière d'espaces éco-aménageables (espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales). Si la commune est favorable à la densification des secteurs urbains et à la moindre artificialisation dans un contexte de sobriété foncière, elle souhaite aussi conserver un cadre de vie de qualité et accueillir des projets répondant à ses ambitions en matière de préservation de l'environnement.

Or, dans la majorité des projets qui se sont présentés sur le secteur UAa, le parking souterrain couvrait la totalité de la surface permettant à l'aménageur d'optimiser la surface au-dessus du sol pour les bâtiments et la production d'espaces (logements ou autre) à vendre, tout en respectant les exigences en matière de stationnement. Ainsi, c'est presque systématiquement que la dérogation était mise en place : " *Cette règle n'est pas applicable lorsqu'un parking souterrain couvre la totalité de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas, 80% des espaces libres doivent alors être traités en espaces verts.* " Autrement dit, la surface dédiée aux espaces verts était réduite à 80% de la surface restante après implantation du bâtiment.

Si on prend l'exemple d'une parcelle de 1 000m<sup>2</sup>, avec un sous-sol dédié en totalité au parking, et un bâtiment qui fait environ 600m<sup>2</sup> au sol (au regard des règles d'implantations et de l'emprise au sol maximale fixée à 80%). Il reste donc 400m<sup>2</sup> d'espaces dit libres dont 80%, soit 320m<sup>2</sup>, devront être maintenus en espaces verts. On parle bien ici d'espaces verts sur dalle, puisqu'il y a le souterrain en-dessous et non, de surface en pleine terre.

Quand bien même la dérogation n'aurait pas été mise en place, la règle indique que "50% des espaces libres" doivent être traités en pleine terre. Les espaces libres recouvrent aussi bien les espaces verts que le stationnement, les voies et les espaces au traitement minéral comme l'indique la définition du lexique du règlement. Dans notre exemple, sur les 400m<sup>2</sup> d'espaces libres, 200m<sup>2</sup> devraient donc être dédiés à de la pleine terre. Avec cette version de la règle, on gagne certes en espace de pleine terre mais la surface potentiellement non imperméabilisée et dédiée à un traitement végétal est finalement moindre qu'avec l'application du régime dérogatoire.

Cette règle ne laissait que peu d'alternatives aux constructeurs, qui privilégiaient donc l'application de la dérogation laquelle offrait une plus grande liberté dans l'optimisation du foncier. Le traitement environnemental restait donc le parent pauvre du projet, ramené aux seuls espaces restants après la construction.

Souhaitant corriger cette insuffisance de la question environnementale dans le projet mais consciente des difficultés d'aménagement de cette zone devant conjuguer densité, foncier restreint, surface souvent déjà artificialisée et places de stationnement en nombre suffisant, la commune, lors de sa dernière modification, s'est tournée vers la mise en place d'un CBS.

Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème). La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Une fois

la surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra respecter le taux minimum imposé dans la zone du terrain.

En l'occurrence, le coefficient avait été fixé à 0,35 dans le secteur UAa, coefficient à calculer sur la surface totale de l'unité foncière initiale.

Avec le CBS, il ne s'agit donc plus d'espaces résiduels après déduction de la surface bâtie comme avec la règle précédente mais bien d'une surface proportionnelle à la taille de l'unité foncière.

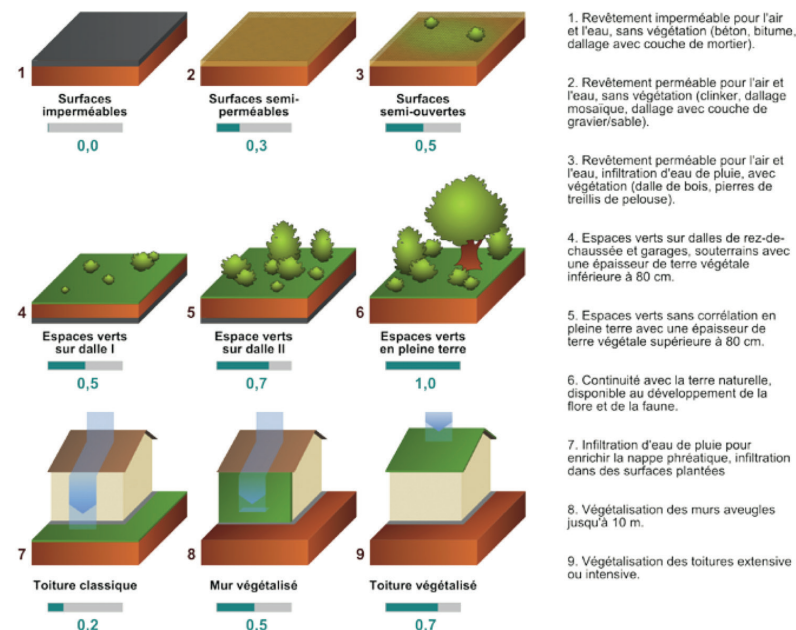
Ainsi, dans notre exemple d'une parcelle de 1 000m<sup>2</sup> avec son bâtiment de 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec l'application du CBS, ce sont 350m<sup>2</sup> qui doivent être, à minima, consacrés aux espaces éco-aménagés. Soit une surface quasi-équivalente à celle calculée avec les règles actuelles (exemple détaillé en page précédente) qui était, pour mémoire, de 320m<sup>2</sup> dans le cas de l'application du régime dérogatoire lié à la présence d'un parking en sous-sol ou, de 400m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> de pleine terre et 200m<sup>2</sup> d'espaces libres au choix) dans le cas de l'application de la règle générale.

Sauf que le calcul du CBS étant en rapport avec la taille de l'unité foncière et non plus fonction de la surface de la construction, il engendre une surface minimale immuable tandis qu'avec les règles actuelles, la surface éco-aménagée était dépendante du projet. En effet, dans notre exemple, si le bâtiment avait une emprise de 750m<sup>2</sup> et non plus de 600m<sup>2</sup>, les espaces verts étaient mécaniquement réduits, tandis qu'avec la mise en place du CBS, la part des surfaces éco-aménageables reste identique.

Alors bien que le CBS, par les modalités de calcul et pondération mises en place, offre la possibilité de mettre en place des alternatives à la pleine terre (toiture végétalisée, espaces verts sur dalle, parking végétalisé et perméable...), il n'en reste pas moins que la règle proposée par la municipalité dans sa modification n°1 n'est pas moins vertueuse en matière de traitement environnemental que la règle initiale.

Au contraire, comme cela a été démontré précédemment, le CBS permet d'assurer un pourcentage minimal d'espaces éco-aménagés au regard de la surface totale de la parcelle et non plus d'un espace résiduel après construction. Il oblige le constructeur à réfléchir en amont à ces espaces, puisqu'un toit végétalisé, qui présente moins de qualité environnementale qu'un espace en pleine terre, comptera bien moins pour une même surface, dans son total à réaliser. Dans notre exemple d'une parcelle de 1 000m<sup>2</sup>, pour répondre à un CBS à 0,35, il faudra créer, ou maintenir, environ 350 m<sup>2</sup> de pleine terre. Les alternatives à la pleine terre, avec leurs coefficients de valeur écologique étant moins avantageux, il faudra créer par exemple, au minimum, 500m<sup>2</sup> de toiture végétalisée pour remplacer 350m<sup>2</sup> de pleine terre.

Les espaces éco-aménageables se retrouvent donc au cœur du projet et non plus le résidu de surface sur une dalle à agrémenter de quelques végétaux. Dans un secteur où la densification doit être la nouvelle norme, le CBS apparait le meilleur des alliés pour assurer un minimum de surface éco-aménageable. Il ne conduit pas plus à une imperméabilisation des sols qu'une autre règle mais promeut des alternatives dans des secteurs où, bien qu'elle serait idéale, la pleine terre n'est pas toujours facile à mettre en œuvre.



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).
4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.
9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

COEFFICIENTS DE VALEUR ÉCOLOGIQUE PAR M<sup>2</sup> DE SURFACE RETENUS POUR LE CALCUL DU CBS SUR LA COMMUNE DE VAUCRESSON

Source : Règlement du PLU après modification n°1 et avant le jugement du 02.12.2022

Néanmoins, elle reste la solution à privilégier et le CBS le rappelle bien puisque c'est la seule surface dont le coefficient est de 1.

Finalement, la règle initiale du PLU, avec sa dérogation pour les espaces sur dalle, était déjà une forme de CBS. L'absence de pleine terre en cas de parking souterrain devait être compensée par une proportion plus importante d'espaces verts sur dalle. La mise en place du CBS n'est donc qu'une forme plus poussée de ce qui avait déjà été initié, permettant d'offrir plus d'alternatives et de se baser sur un modèle efficient. Ici en l'occurrence, la commune a choisi de reprendre à son compte les coefficients de valeur recommandés par l'ADEME. L'évolution reste donc dans le même esprit que la règle initiale et ne conduit pas à plus ou moins de possibilités de construire au sein du secteur UAa. Il s'agit plutôt d'une évolution des modalités d'intégration de la question environnementale dans les projets urbains.

Rappelons enfin que la mise en place du CBS répond pleinement aux objectifs portés par le PADD. En particulier, il répond aux objectifs de sobriété foncière et de densification tout en assurant la réalisation d'un minimum de surface éco-aménageables dans les projets autre ambition affichée du projet communal, qui porte des objectifs comme " *Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains* ".

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

*Dispositions du PLU de 2016 avant modification n°1 approuvée le 25 juin 2019, réintroduites suite à l'annulation partielle de ladite modification n°1 par jugement en date du 2 décembre 2022 :*

#### ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

[...]

Pleine terre :

Doit être traité en pleine terre :

o En secteur UAa : ~~50 % des espaces libres de l'unité foncière.~~

~~Cette règle n'est pas applicable lorsqu'un parking souterrain couvre la totalité de la superficie de~~

~~l'unité foncière. Dans ce cas, 80% des espaces libres doivent alors être traités en espaces verts.~~

[...]

*Dispositions du PLU après modification n°1 approuvée le 25 juin 2019, annulées par jugement en date du 2 décembre 2022 et réintroduites par le présente procédure :*

---

**ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

[...]

Pleine terre :

Doit être traité en pleine terre :

**o En secteur UAa : le coefficient de biotope par surface (CBS) ne doit pas être inférieur à 0,35 (voir la définition et le détail du mode de calcul du CBS dans la partie « dispositions générales » du présent règlement).**

[...]

---

**PARTIE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

[...]

**Article 13 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

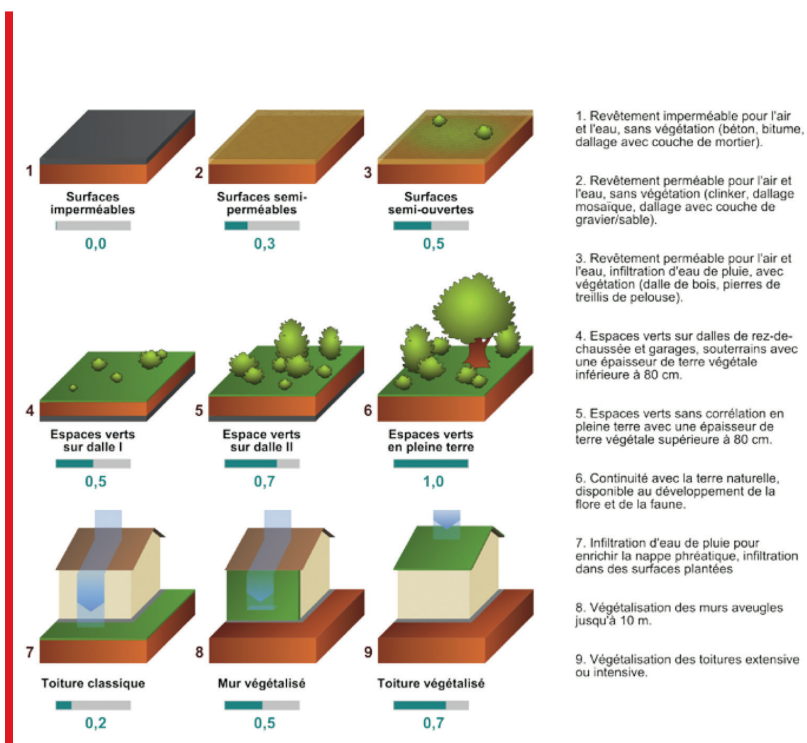
[...]

**Coefficient de biotope par surface (CBS)**

**Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.**

**Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :**

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle.}$$



La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}).$$

Pour plus d'informations, il convient de se reporter aux données fournies par l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe).

## 16 | Prendre en compte le jugement du 02.12.2022 concernant les dispositions de l'article UL1

### Objet & justification

Comme cela a été évoqué dans le point précédent, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé une partie des évolutions portées par la modification n°1 du PLU approuvée le 25 juin 2019 dans son jugement rendu le 2 décembre 2022.

L'un des points d'annulation est l'ouverture à la constructibilité, en zone UL, des lisières des bois et forêts de plus de 100ha, à titre dérogatoire, pour les constructions, aménagements et installations non bâtis liés à la vocation de sport, détente, culture, loisirs ou éducation ou qui constituent les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la vocation de la zone.

Le juge a considéré que cette évolution constituait une réduction de protection au sens de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme et que cette nouvelle réglementation aurait dû faire l'objet d'une procédure de révision et non de modification.

Les dispositions ajoutées à l'article UL1 par le biais de la modification n°1 ayant été annulées, la commune prend acte de cette décision et profite de la présente modification simplifiée pour mettre à jour son règlement et revenir à la rédaction antérieure à la modification n°1.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification (simplifiée) n°2

#### ARTICLE UL.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UL.2.

~~Sont interdites dans le périmètre des "lisières à protéger" indiquées aux documents graphiques du règlement, les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UL.2, hormis les constructions, aménagements et installations non bâtis liées à la vocation de sport, détente, culture, loisirs ou éducation ou qui constituent les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la vocation de la zone.~~

**Toute construction nouvelle est interdite dans les "lisières à protéger" indiquées aux documents graphiques du règlement.**

Tout abattage d'arbre doit faire l'objet d'une autorisation.

## COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### Avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027

Le projet de modification (simplifiée) n°2 ne réalise pas d'évolutions qui seraient de nature à engendrer une incompatibilité avec le SDAGE. En effet, elles ne portent que sur des changements mineurs du règlement qui visent à apporter plus de clarté et de cohérence dans son application sans en changer les règles.

On peut cependant relever que la généralisation de la dérogation permise par l'article R151-21.3 assurera une application des règles à l'échelle de chaque unité foncière issues d'un lotissement ou d'une division permettant ainsi de maintenir un pourcentage minimum d'espace vert de pleine terre dans chaque terrain favorisant ainsi une infiltration des eaux pluviales.

Plusieurs dispositions permettront indirectement de mieux gérer les eaux pluviales comme par exemple l'interdiction d'édification de murs en limites séparatives, pour notamment favoriser l'écoulement naturel des eaux pluviales. Dans le même sens, la réglementation des hauteurs maximales d'affouillements et d'exhaussements du sol vise également à limiter les évolutions des terrains naturels qui perturbent les écoulements naturels.

On notera également que le travail sur les dérogations pour les CINASPIC permet désormais de maintenir un pourcentage minimal de 20% de pleine terre pour ces constructions tandis qu'actuellement les dispositions générales du règlement permettaient de déroger complètement à la règle générale.

De plus, la réintroduction d'un CBS à l'article 13 du secteur UAa (suite à son annulation par jugement du TA en date du 02.12.2022) vise à assurer dans les projets, en zone dense, un minimum de surfaces éco-aménageables (coefficient de 0,35 pour la surface de l'unité foncière en l'occurrence) permettant notamment une meilleure gestion des eaux pluviales.

Toutes ces évolutions vont dans le sens d'une meilleure gestion des eaux pluviales et des risques de ruissellements.

### Avec le SDRIF

Le projet de modification (simplifiée) n°2 ne réalise pas d'évolutions qui seraient de nature à engendrer une incompatibilité avec le SDRIF.

En effet, elles ne portent que sur des changements mineurs du règlement qui visent à apporter plus de clarté et de cohérence dans son application sans en changer fondamentalement les règles. De plus, la plupart des évolutions se situent au sein des tissus urbains existants et aucun changement ne modifie la délimitation des zones.

La réintroduction du CBS à l'article 13 du secteur UAa (suite à son annulation par jugement du TA en date du 02.12.2022) vise à répondre aux objectifs de densification du SDRIF, en particulier à proximité d'une gare, tout en assurant à la commune, la réalisation d'un minimum de surfaces éco-aménageables dans les projets.

## Avec le PDUIF

Le projet de modification (simplifiée) n°2 ne réalise pas d'évolutions qui seraient de nature à engendrer une incompatibilité avec le PDUIF. En effet, elles ne portent que sur des changements mineurs du règlement qui visent à apporter plus de clarté et de cohérence dans son application sans en changer fondamentalement les règles. Aucune évolution de la présente modification ne traite directement des règles concernant la mobilité.

## Avec le SRCAE, le PCAET et le PPA

Le projet de modification (simplifiée) n°2 ne réalise pas d'évolutions qui seraient de nature à engendrer une incompatibilité avec le SRCAE d'Île-de-France (Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie), le PCAET (Plan Climat Air Energie du territoire POLD) ou le PPA (plan de protection de l'atmosphère d'Île-de-France). En effet, elles ne portent que sur des changements mineurs du règlement qui visent à apporter plus de clarté et de cohérence dans son application sans en changer fondamentalement les règles. De plus, la plupart des évolutions se situent au sein des tissus urbains existants.

Cependant, on peut quand même noter que plusieurs évolutions visent à maintenir la trame verte sur la commune (privilégier les clôtures végétalisées en limites séparatives, ajout d'une mention quant à la présence du " Contrat de l'Arbre " en annexe du règlement...) et à protéger les végétaux présents ou à compenser leur destruction. La préservation et le développement de la trame verte intracommunale est un des objectifs fort de la municipalité qui a conduit plusieurs des évolutions de la présente modification. Ceci s'inscrit dans une stratégie plus large de prise en compte et d'adaptation aux changements climatiques en cohérence avec les documents tels que le SRCAE, le PCAET...

## Avec le SRCE

Le projet de modification (simplifiée) n°2 ne réalise pas d'évolutions qui seraient de nature à engendrer une incompatibilité avec le SRCE. En effet, elles ne portent que sur des changements mineurs du règlement qui visent à apporter plus de clarté et de cohérence dans son application sans en changer fondamentalement les règles.

Les évolutions ne comportent pas de changements qui seraient de nature à remettre en question des corridors écologiques à l'échelle supra-communale. Les évolutions vont cependant dans le sens du



développement et de la préservation de la trame verte intracommunale : pas de murs de clôtures en limites séparatives en privilégiant les clôtures végétalisées, ajout d'une mention quant à la présence du " Contrat de l'Arbre " en annexe du règlement, compensation de tout abattage d'arbre....

De plus, la réintroduction d'un CBS à l'article 13 du secteur UAa (suite à son annulation par jugement du TA en date du 02.12.2022) vise à assurer dans les projets, un minimum de surface éco-aménageables (coefficient de 0,35 pour la surface de l'unité foncière en l'occurrence) permettant notamment de maintenir des espaces favorables à la biodiversité et une meilleure gestion des eaux pluviales dans un secteur de densification et de renouvellement qu'est le secteur de la gare de Vaucresson.

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification (simplifiée) n°2 n'emporte pas d'incidences sur l'environnement.

La majorité des évolutions qu'il porte visent à :

- rendre plus clair le document existant (point n°3 sur la mise à jour des numéros de paragraphe, point n°6 sur la suppression de la notion de "sol naturel", point n°8 sur les dispositions générales, point n°9 sur les définitions des destinations, point n°11 sur la définition et le calcul de l'emprise au sol, point n°14 apportant des précisions à la liste des arbres préservés),
- assurer une meilleure prise en compte des dispositions qui s'appliquent (point n°2 sur la mise à jour des références réglementaires du code de l'urbanisme, point n°4 sur les références des délibérations ayant un impact sur les demandes d'autorisation, point n°7 sur la réécriture de la prise en compte du cahier de recommandations architecturales et paysagères et du contrat de l'arbre).

Ces évolutions ne changent pas les prescriptions actuelles du règlement et n'ont donc aucune incidence sur l'environnement.

Le point n°1, qui vise à réécrire et là aussi, à apporter plus de clarté quant aux dérogations offertes aux CINAPSIC, est également sans incidence sur l'environnement. Les dispositions dérogatoires étaient déjà existantes mais réparties dans le règlement (dispositions générales, corps de règles...) ce qui nuisait à la cohérence et à la compréhension. Par ailleurs, la réécriture a conduit à revoir les dérogations par articles et non plus par zone afin d'avoir une cohérence de traitement à l'échelle de la commune. De plus, certains articles ne comportaient pas de dérogations spécifiques, de sorte que la dérogation générale inscrite dans le titre I (Dispositions Générales) permettait de complètement s'absoudre des prescriptions. C'était notamment le cas à l'article 13, en particulier en ce qui concerne les pourcentages de pleine terre et les plantations à réaliser. Or, la préservation et le développement de la trame verte est point est particulièrement important pour la collectivité qui s'inscrit depuis plusieurs années dans une dynamique environnementale forte allant de la préservation des végétaux, au maintien d'espaces de pleine terre, la valorisation des jardins et espaces verts (engagement zéro phyto), à la limitation de l'imperméabilisation des sols et une meilleure gestion des eaux pluviales et des ruissellements en particulier sur ses secteurs de coteaux... La commune a donc choisi de maintenir un pourcentage minimal de pleine terre fixé à 20% pour les CINASPIC afin d'apporter une souplesse pour ces constructions tout en assurant un minimum d'espace pouvant infiltrer les eaux et assurer une végétalisation de l'espace. Les dispositions concernant les plantations restent quant à elles, identiques pour les CINASPIC et pour les autres destinations. On notera enfin que ce régime dérogatoire ne s'applique qu'en zone urbaine et non en zone naturelle où les règles sont les mêmes pour tous. Par ailleurs, toutes les dérogations sont désormais assorties de la mention : "*Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction*" afin de maintenir un garde-fou quant aux demandes de dérogation qui pourraient être

faites. Il ne s'agit pas de permettre des réalisations qui ne seraient pas de nature à s'intégrer dans le tissu urbain Vaucressonnais.

Dans le même sens, les points n°10, relatif aux compensations obligatoires en cas d'abattage d'arbre, n°12, limitant les hauteurs d'affouillements et d'exhaussements du sol, et n°14, interdisant les murs de clôture en limites séparatives, visent tous à une meilleure prise en compte de l'environnement par le PLU. Il s'agit notamment de développer et protéger la trame verte, qui participe à la qualité de l'espace urbain, au maintien d'une biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur. C'est également une volonté d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration et en luttant contre les mouvements des terrains naturels ou la création d'obstacles à l'écoulement naturels des eaux qui créent des zones de ruissellements qui peuvent être particulièrement ingérables et dangereuses lors de forts épisodes pluvieux, qui plus est dans une commune au relief prononcé comme Vaucresson. Enfin, de manière générale, ces évolutions ont pour but de préserver et de respecter la qualité du paysage urbain Vaucressonnais, garant de l'identité communale et de la qualité de vie offerte.

Quant au point n°5 qui vise à généraliser la dérogation permise par l'article R151-21.3 du code de l'urbanisme à l'ensemble du territoire, elle n'emporte pas non plus d'incidence sur l'environnement. Les règles actuelles restent identiques mais elles s'appliqueront désormais non plus à l'échelle de l'unité foncière ou des unités contiguës initiales mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division, dans le cas de lotissement ou de divisions en propriété ou en jouissance. Il s'agit simplement d'assurer une cohérence et une harmonie entre les constructions en particulier au regard des implantations. Ici aussi, il s'agit avant tout de respecter et de maintenir les paysages urbains de la commune.

Enfin, la réintroduction d'un CBS à l'article 13 du secteur UAa (suite à son annulation par jugement du TA en date du 02.12.2022) vise à assurer dans les projets, un minimum de surface éco-aménageables (coefficient de 0,35 pour la surface de l'unité foncière en l'occurrence) permettant notamment de maintenir des espaces favorables à la biodiversité et une meilleure gestion des eaux pluviales dans un secteur de densification et de renouvellement qu'est le secteur de la gare de Vaucresson. Plus efficace que la règle précédemment mise en place, le CBS permet d'assurer un pourcentage minimal d'espaces éco-aménagés au regard de la surface totale de la parcelle et non plus d'un espace résiduel après construction comme cela était le cas auparavant. La commune a souhaité ainsi pousser le constructeur à réfléchir en amont à ces espaces et à intégrer la thématique environnementale dans son projet. Dans un secteur où la densification doit être la nouvelle norme, le CBS est apparu pour elle le meilleur des alliés pour assurer un minimum de surfaces éco-aménageable. La commune a cherché la promotion d'alternatives dans des secteurs où, bien qu'elle serait idéale, la pleine terre n'est pas toujours facile à mettre en œuvre. L'évolution reste dans le même esprit que la règle initiale mais propose de plus larges possibilités de surface et de pondérations associées, et s'appuie désormais sur un système reconnu puisque la commune a choisi de reprendre à son compte les coefficients de valeur recommandés par l'ADEME. Cette évolution devrait emporter des incidences positives sur les futurs projets urbains en particulier et sur l'environnement urbain de la commune en général.

# + 2. Procédure

# DÉCISION DE LA PRÉSIDENTE



**AR Préfectoral** Date d'affichage  
le 27/04/2023 le 27/04/2023

**Acte Exécutoire sous référence :**  
092-200057982-20230427-AR3296H1-AR

**AR Préfectoral** Date d'affichage

le 27/04/2023 le 27/04/2023  
**Acte Exécutoire sous référence :**  
092-200057982-20230427-AR3296H1-AR

qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'acquisition ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, n'est pas destinée à être exercée par un opérateur foncier, soit de créer des orientations d'aménagement d'aménagement concerté, soit de créer des orientations d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

**Arrêté**  
**prescrivant la modification simplifiée n°2 du plan**  
**local d'urbanisme de la ville de Vaucresson**

N° 15/2023

## LE PRÉSIDENT,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5219-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-36 à L. 153-40, L. 153-45, L. 153-48, R. 153-20, R.153-21 et L.153-47,

Vu le plan local d'urbanisme de la ville de Vaucresson approuvé le 29 septembre 2016, mis à jour les 15 février 2017, 29 septembre 2017, 28 février 2020, 10 juillet 2020 et modifié le 25 juin 2019,

Vu le jugement n°1915827 du 02 décembre 2022 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise portant annulation partielle de la délibération de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense du 25 juin 2021 approuvant la modification n°1 du PLU de Vaucresson,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme, notamment pour les motifs suivants :

- mettre à jour les références réglementaires au sein du document à la suite de la recodification du code de l'urbanisme,
- revoir la numérotation de certains paragraphes afin de faciliter la lecture des dispositions du règlement,
- préciser les dispositions dérogatoires relatives aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et prendre en compte le jugement du 02 décembre 2022,
- ajouter les dates des délibérations ayant institué le permis de démolir et les déclarations préalables à l'édification des clôtures,
- généraliser l'application de l'article R.151-21 sur le territoire communal,
- supprimer la notion de « sol naturel » du lexique au profit de celle de « terrain naturel »,
- améliorer la prise en compte des recommandations architecturales et paysagères,
- ajouter les définitions des neuf destinations dans le règlement,
- préciser et mieux expliciter la définition de l'emprise au sol,
- compenser les éventuels abattements d'arbres en assurant leur remplacement,
- mettre à jour la liste des arbres remarquables,
- limiter les affouillements et exhaussements du sol,
- préciser le lien entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques à chaque zone,
- revoir les dispositions relatives aux clôtures en limite séparative pour améliorer le traitement des espaces,
- réintégrer les dispositions relatives au CBS en secteur UAA à la suite du jugement du 02 décembre 2022,
- prendre en compte le jugement du 02 décembre 2022 concernant les dispositions de l'article UL1,

Considérant que cette modification n'a pas pour effet de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ou d'ouvrir une zone à l'urbanisation une zone à urbaniser

Considérant par conséquent que les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ de la procédure de révision,

Considérant que la modification envisagée n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme,

Considérant par conséquent que les modifications envisagées n'entrent pas dans la procédure de modification ordinaires,

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense,

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : En application des dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, il est prescrit une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Vaucresson

**Article 2** Le projet de modification simplifié vise, comme indiqué ci-dessus, à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Vaucresson afin d'améliorer la compréhension et la cohérence du dispositif réglementaire et intégrer les conclusions du jugement n°1915827 du Tribunal administratif de Cergy Pontoise en date du 02 décembre 2022.

**Article 3** : Le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant la mise à disposition au public du projet.

**Article 4** : Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil de territoire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

**Article 5** : A l'issue de la mise à disposition, le président en présentera le bilan devant le conseil de territoire ; le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera soumis à l'approbation du conseil de territoire.

**Article 6** : Le président, le directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de l'établissement public territorial,

**Article 7** : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme. Il est affiché pendant 1 mois au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense et en mairie de Vaucresson et fera l'objet d'un avis dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à monsieur le préfet.

Fait à Puteaux, le 27 avril 2023

Le Président,

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD  
Maire de Puteaux

*Délais et voies de recours :* le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux, auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2-4 Bd de l'Hautil, 95000 Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification et de sa transmission en préfecture. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).