

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

# Goupillières

## 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du plan local d'urbanisme

## NOTICE DE PRÉSENTATION

Prescription de la 1<sup>re</sup> révision du PLU le 5 septembre 2014  
Projet de PLU arrêté le 16 juin 2017  
PLU approuvé le 7 décembre 2018

1<sup>ère</sup> modification simplifiée prescrite le 4 octobre 2022  
**1<sup>ère</sup> modification simplifiée adoptée le XXX 2023**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du XXXX approuvant  
la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée  
du plan local d'urbanisme de  
la commune de Goupillières

Le maire,  
Régine François

Date : **14 Février 2023**

Phase : **NOTIFICATION**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



# SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS	5
3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	17
4. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION	18

# PRÉAMBULE

La modification simplifiée du PLU de Goupillières est portée par le souhait de réajuster certains points réglementaires 4 ans après l'approbation du PLU.

En effet, seule la pratique concrète des outils réglementaires permet d'appréhender les axes d'amélioration.

La modification simplifiée présentée par la présente notice intervient en ce sens. Elle améliore la cohérence des règles, leur lisibilité et leur lecture pour permettre au PLU de perdurer plusieurs années encore.

La DDT des Yvelines a été associée en amont par la collectivité permettant d'engager une procédure basée sur de solides fondements juridiques.

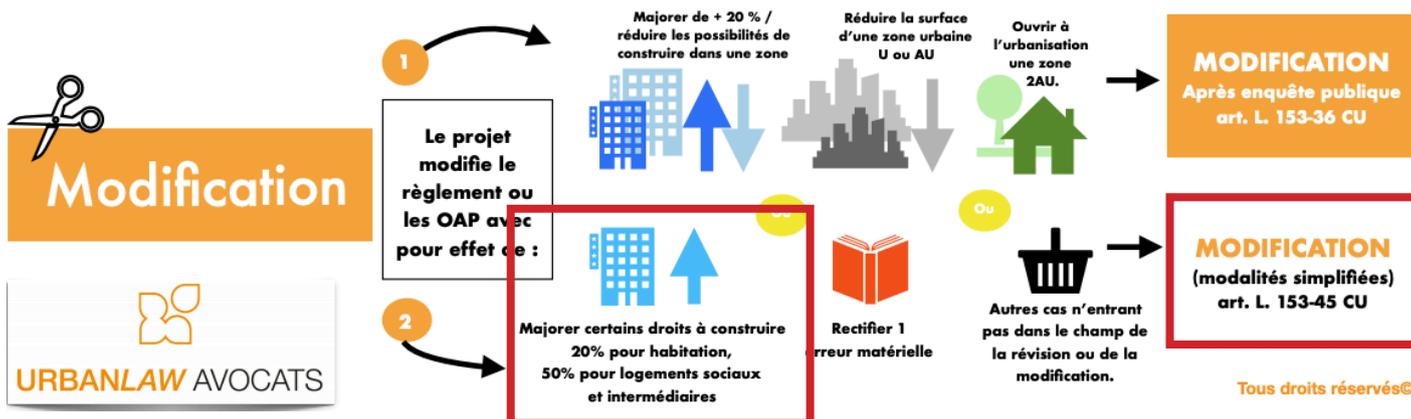
## 1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

### I/ PROCÉDURE ANTÉRIEURE ET ÉVOLUTIONS SOUHAITÉES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Goupillières a été approuvé le 7 décembre 2018.

Le lancement de la présente modification simplifiée est motivé par plusieurs évolutions réglementaires dont l'objet est soit de majorer le droit à construire à hauteur de 20% soit de ne pas avoir d'impact sur le droit à construire. Elle porte sur les articles suivants :

- Article Uh 2 - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités
- Article Uh 4-1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Uh 5-1 - Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant
- Article Uh 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article Uh 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
- Article Uj 5-1 - Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant
- Article Uj 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article Uj 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
- Article A 4-2 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article A 5-1 - Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant
- Article A 7 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
- Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
- Article A 9 - Desserte par les réseaux
- Article N 2 - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités
- Article N 7 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement



## II/ PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATION

### **Article L153-31 du code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

### **Justification**

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoquées dans cet article du code de l'urbanisme.

### **Article L153-36 du code de l'urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Justification**

La présente modification a pour objet de modifier le règlement.

### **Article L153-41 du code de l'urbanisme**

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.

### **Justification**

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoquées dans cet article du code de l'urbanisme.

### **Article L153-45 du code de l'urbanisme**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;**
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### **Justification**

Les évolutions induites auront uniquement pour objet de majorer les droits à construire à hauteur de 20% maximum conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. elles peuvent donc faire l'objet d'une modification simplifiée.

## 2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

### PRÉAMBULE

Les modifications présentées relèvent toutes d'évolutions du règlement écrit. Pour faciliter la lecture les évolutions proposées apparaissent **en rouge**.

### ÉVOLUTIONS DE LA ZONE Uh

#### Article Uh 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

- les constructions à **destination agricole et forestière** sont autorisées s'il s'agit d'annexe ou d'extensions d'exploitations agricoles existantes.
- Les constructions à usage de **commerces, activités de services et autres activités** des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les **affouillements et exhaussements du sol** sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ou à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les **caravanes**, sont autorisées si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les **mobiles home et éléments modulaires préfabriqués** sont autorisés uniquement en cas de construction ou reconstruction totale de l'habitation principal et pour une utilisation temporaire de 18 mois maximum et après obtention d'une autorisation en mairie.
- les **conteneurs maritimes** sont autorisés pour une utilisation temporaire de 3 mois maximum et après obtention d'une autorisation en mairie.
- Dans les « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
  - la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
  - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
  - le relief,
  - l'exposition par rapport au soleil,

#### JUSTIFICATION

Cette évolution visant à interdire l'installation de constructions modulaires, légères et mobiles a seulement pour objectif de retranscrire une disposition du code de l'urbanisme puisque l'installation de constructions modulaires, si elle est de plus de trois mois, est soumise à autorisation d'urbanisme. Dans ce cas les articles Uh 5-1 concernant les façades permettent d'interdire ces formes nouvelles de constructions/installations.

Un assouplissement de 18 mois est accordé en revanche en cas de construction ou de reconstruction totale de l'habitat principal, par exemple, suite à un sinistre. L'objectif est d'offrir un délai plus important au pétitionnaire afin qu'il puisse réaliser ses travaux.

#### Article Uh 4 Volumétrie et implantation des constructions

##### Article Uh 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 7 m.

**Par rapport à la Rd 11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.**

#### JUSTIFICATION

Cette modification n'a d'objectif que de reporter la limite d'implantation particulière des 20m identifiée dans le plan de zonage dans le PLU.

## **Article Uh 4-4 Emprise au sol des constructions**

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain y compris pour le terrain initial d'une construction existant préalablement à une division.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes et par les pergolas n'est pas prise en compte dans le calcul des 10% de l'emprise au sol.

### **JUSTIFICATION**

Le «Nota», supprime toute ambiguïté d'instruction de la règle d'emprise au sol lorsqu'une parcelle se situe sur deux zones distinctes.

Le droit à construire des Goupillérois est ici augmenté par la suppression des piscines non couvertes et des pergolas dans l'emprise au sol. Il faut rappeler ici que la règle initiale de l'emprise au sol à Goupillières est contraignante en autorisant une emprise limitée par rapport à la superficie du terrain pour les constructions, leurs annexes et leurs extensions. En effet, l'objectif recherché lors de l'élaboration du PLU était le maintien d'un cadre de vie et des paysages hautement qualitatifs. La dérogation proposée dans la présente modification poursuit cet objectif en offrant une souplesse sur des constructions et installations bénéfiques sur la qualité de vie.

## **Article Uh 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

[...]

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, ~~sous réserve qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie.~~ [...]

### **JUSTIFICATION**

Assouplissement de la règle concernant l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture. L'obligation d'être intégré à la couverture est retirée.

## **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

### **Façades**

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

Les couleurs vives sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels.

Les coffres de volets roulants en saillie visibles de l'extérieur sont interdits.

### **JUSTIFICATION**

Assouplissement de la règle concernant l'installation de coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur. De l'interdiction totale subsiste seulement une interdiction pour les coffres installés en saillie.

### **Aspect des couvertures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas sera couverte en tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte ocre ou brunie à raison d'un minimum de 22 unités au m<sup>2</sup>, en ardoise, en chaume, en tavaillon ou en matériaux similaires d'aspect et de pose **et devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants.**

Les bâtiments en pierres apparentes ou de parement devront être couverts avec de la tuile plate en terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de pose de teinte ocre ou brunie ou sablé champagne à raison d'un minimum de 60 unités au m<sup>2</sup>.

En cas de changement de destination des constructions accessoires, les couvertures devront respecter les règles des constructions principales.

### **JUSTIFICATION**

Précision de la règle d'aspect des couvertures :

Pour les bâtiments en pierres apparentes ou de parement, il s'agit de maintenir la qualité de ces bâtiments traditionnels en orientant l'évolution des toitures dans ce même esprit. Il s'agit de garantir l'harmonie du paysage de bourg rural. La proposition d'employer des matériaux similaires d'aspect et de pose offre des alternatives aux pétitionnaires qui ne pourraient précisément utiliser de la tuile

plate en terre cuite.

Le second ajout concernant les changements de destination garantie la cohérence des constructions accessoires (annexes par exemple) avec le bâtiment principal.

## **Article Uh 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes.

**Les clôtures qu'elles soient situées le long des voies publiques ou en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants et** seront uniquement constituées de :

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;

**En cas de clôture mixte : mur plus grillage ou barreaudage ou palissade (en bois, composites, aluminium) la partie mur n'excédera pas 0,80 m de hauteur et l'ensemble une hauteur de 2m.**

- grillages et treillages métalliques d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage ;
- haies vives constituées préférentiellement d'essences locales ~~et bordées éventuellement de murs bahuts en pierre, en maçonnerie enduite ou en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple) n'excédant pas 0,80 m de hauteur, surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m.~~  
qui seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives et entretenues de façon à ne pas dépasser des limites de propriété et maintenue à une hauteur de 2 m maximum (les haies peuvent être couplé avec les autres clôtures autorisées).

**Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts et ne peuvent rester brut.**

**Les brises vues et autres systèmes occultants sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels et d'être installés à l'intérieur de la clôture.**

~~Les clôtures situées en limites séparatives seront construites en pierre, en lisse de haras ou constituées de haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur. Les haies seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives.~~

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant et, cette exception, sous réserve de la prise en compte de la sécurité routière.

### **JUSTIFICATION**

Les règles sur les clôtures ont fait l'objet d'une uniformisation dans le règlement écrit (règles identiques dans les zones urbaines et pour les zones A et N) et d'une simplification dans l'écriture puisque la distinction entre clôtures en limites séparatives et le long des voies publiques disparaît.

L'objectif de cette fusion est de simplifier l'instruction d'une part et de faciliter la réalisation des travaux pour les pétitionnaires d'autre part.

Une précision de hauteur est ajoutée pour la partie mur en cas de clôture mixte par souci d'harmonisation.

Les lisses de haras sont dorénavant autorisées en zones urbaines car typiques du secteur de Goupillières (chemin des Châtaigniers par exemple).

La nouvelle rédaction intègre dès le départ le principe d'une haie implantée légèrement en retrait vers l'intérieur de la propriété afin d'éviter toutes discordes de voisinage. Il est possible de les coupler avec d'autres clôtures dans le cadre dicté par le règlement écrit.

Enfin, il faut noter la possibilité nouvelle de pouvoir utiliser des palissades en surplomb d'un mur bahut ainsi que des systèmes occultants sous conditions qu'ils soient en matériaux naturels et d'être installés à l'intérieur de la clôture.

## **Haies-**

~~Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).~~

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...)

~~Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).~~

Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique :

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## **JUSTIFICATION**

Il s'agit d'une évolution de forme, les règles sur les haies et les éléments végétaux ont fusionné.

## **Espaces non imperméabilisés**

Toute construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

~~80%~~ **70 %** au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Dans toute la zone, en cas de division du foncier bâti, à chaque logement créé il devra être affecté au moins 10 fois son emprise au sol en espace vert planté.

## **JUSTIFICATION**

La règle s'assouplit et propose dorénavant de maintenir des espaces de pleine terre plantés ou engazonnés à hauteur de 70%. Il s'agit également d'offrir aux Goupillierois de nouvelles possibilités d'aménagement sur leurs parcelles, la règle de 80% d'espaces non imperméabilisés combinée à la règle des 10% d'emprise au sol des constructions constituait un duo très restrictif avec de faibles possibilités d'aménagement, exemple pour un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, les constructions principales et secondaires représentaient 100 m<sup>2</sup> et les espaces de pleine terre 800 m<sup>2</sup>. La règle évolue de manière modérée dans le respect des enjeux environnementaux liés à l'artificialisation des sols.

## **Article Uh 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins 5,0 m **sur toute sa longueur.**

## **JUSTIFICATION**

Évolution dont le but est de préciser la règle initiale.

## **Article Uh 9 Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux électriques et de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

**Toute construction à destination d'habitation devra être connectée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. Si pour des raisons techniques une pompe de relevage est indispensable, l'installation et l'entretien de celle-ci sera à la charge du propriétaire. L'assainissement individuel (fosse septique) est interdit, sauf cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif et uniquement avec accord de la mairie et du syndicat d'assainissement (SIART).**

[...]

## **JUSTIFICATION**

Il s'agit de rappeler des éléments généraux en matière de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et dont les réglementations prévalent au règlement écrit du PLU.

# EVOLUTIONS DE LA ZONE Uj

## Article Uj 4-4 Emprise au sol des constructions

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

### JUSTIFICATION

Idem Uh 4-4

## Article Uj 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### Article Uj 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

#### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

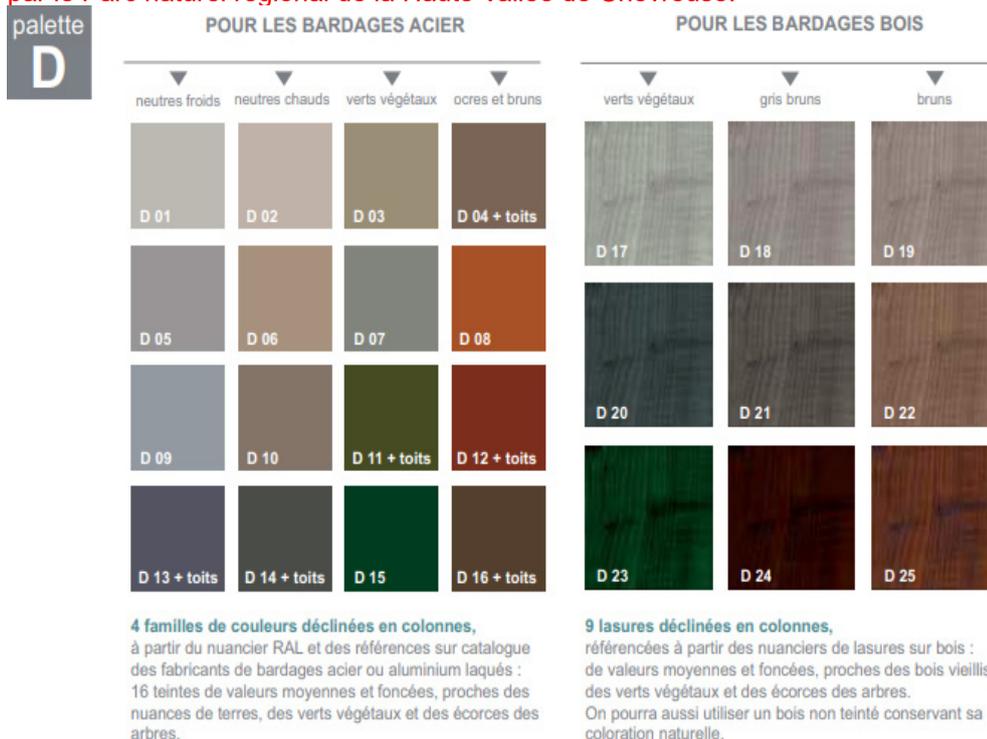
Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

#### Constructions-Façades

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

Les coffres de volets roulants en saillie visibles de l'extérieur sont interdits.

En couverture et façade les couleurs vives sont interdites sauf pour des menuiseries et éléments ponctuels ; Elles devront respecter le nuancier ci-après extrait de la p.16 du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



les matériaux réfléchissants sont également interdits à l'exception du verre et des matériaux similaires. Le bae acier est interdit en façade:

Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux):

### JUSTIFICATION

L'évolution de la règle des façades permet sur la forme d'harmoniser l'écriture des règles sur l'ensemble du règlement écrit et sur le fond de pousser la réflexion sur les constructions à vocation d'activités économiques. L'idée n'est pas de contraindre mais bien de cadrer. L'utilisation du nuancier du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse précise la simple interdiction de « couleurs vives » pour les façades. En outre,

l'interdiction du bac acier était une incohérence par rapport à la destination de la zone. Elle est supprimée.

### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

### **JUSTIFICATION**

Actuellement, toutes les constructions situées en zone Uj présentent une toiture à deux pentes. Elles sont caractéristiques d'un patrimoine artisanal et agricole et offrent une bonne insertion dans le paysage local. La nouvelle rédaction permet soit de maintenir les caractéristiques des bâtiments actuels soit de proposer une nouvelle architecture grâce aux toitures terrasses à la condition cependant, qu'elles soient végétalisées.

### **Aspect des couvertures**

Les constructions seront couvertes de préférence en tuiles plates ou mécaniques à emboîtement à pureau plat de teinte ocre, brunie ou sablé champagne. Le zinc et le bac acier est autorisé en couverture et sa colorimétrie devra s'harmoniser aux bâtiments environnants.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes.

En cas de changement de destination des constructions accessoires, les couvertures devront respecter les règles des constructions principales.

### **JUSTIFICATION**

Ici également la règle d'aspect des couvertures est étayée afin de guider les pétitionnaires et porteurs de projet vers une harmonie des constructions tout en restant relativement permissive quant aux choix des matériaux.

## **Article Uj 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes.

~~Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique devront s'insérer dans l'environnement et être d'une hauteur maximale de 2,0 m.~~

~~Les clôtures situées en limites séparatives seront construites en pierre, en lisse de haras, ou constituées de haies vives n'excédant pas 2,0 m de hauteur.~~

Les clôtures, qu'elles soient situées le long des voies publiques ou en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants. et seront uniquement constituées de :

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;

En cas de clôture mixte : mur plus grillage ou barreaudage ou palissade (en bois, composites, aluminium) la partie mur n'excédera pas 0,80 m de hauteur et l'ensemble une hauteur de 2m.

- grillages et treillages métalliques d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage ;
- haies vives constituées préférentiellement d'essences locales qui seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives et entretenues de façon à ne pas dépasser des limites de propriété et maintenue à une hauteur de 2 m maximum (les haies peuvent être couplé avec les autres clôtures autorisées).

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts et ne peuvent rester brut.

Les brises vues et autres systèmes occultants sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels et d'être installés à l'intérieur de la clôture.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant et, cette exception, sous réserve de la prise en compte de la sécurité routière.

#### **JUSTIFICATION**

Les règles sur les clôtures ont été étoffées et sont rédigées en cohérence parfaite avec la zone Uh. Les justifications sont par conséquent équivalentes. En effet, les zones Uh et Uj sont mitoyennes au plan de zonage. L'uniformité des clôtures entre ces secteurs principalement le long des voies et emprises publiques contribuera à améliorer qualitativement les espaces publics de Goupillières.

### **Article Uj 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins ~~6 m~~ 5 m sur toute sa longueur.

#### **JUSTIFICATION**

Idem Uh 8, passage de 6 mètres à 5 mètres dans un souci d'harmonisation de la règle sur l'ensemble du territoire communal.

### **Article Uj 9 Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux électriques et de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction à destination d'habitation devra être connectée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. Si pour des raisons techniques une pompe de relevage est indispensable, l'installation et l'entretien de celle-ci sera à la charge du propriétaire. L'assainissement individuel (fosse septique) est interdit, sauf cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif et uniquement avec accord de la mairie et du syndicat d'assainissement (SIART).

#### **JUSTIFICATION**

Idem Uh 9

## **EVOLUTIONS DE LA ZONE UI**

### **Article UI 4-4 Emprise au sol des constructions**

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain.

#### **JUSTIFICATION**

Idem Uh 4-4 et Uj 4-4

### **Article UI 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes.

~~Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique devront s'insérer dans l'environnement et être d'une hauteur maximale de 2,0 m.~~

~~Les clôtures situées en limites séparatives seront construites en pierre, en lisse de haras, en grillage et treillage métallique ou constituées de haies vives n'excédant pas 2,0 m de hauteur. Les haies seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives.~~

Les clôtures, qu'elles soient situées le long des voies publiques ou en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants. et seront uniquement constituées de :

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;

En cas de clôture mixte : mur plus grillage ou barreaudage ou palissade (en bois, composites, aluminium) la partie mur n'excédera pas 0,80 m de hauteur et l'ensemble une hauteur de 2m.

- grillages et treillages métalliques d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage ;
- haies vives constituées préférentiellement d'essences locales qui seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives et entretenues de façon à ne pas dépasser des limites de propriété et maintenue à une hauteur de 2 m maximum (les haies peuvent être couplé avec les autres clôtures autorisées).

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts et ne peuvent rester brut.

Les brises vues et autres systèmes occultants sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels et d'être installés à l'intérieur de la clôture.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant et, cette exception, sous réserve de la prise en compte de la sécurité routière.

## JUSTIFICATION

Les règles sur les clôtures ont été étoffées et sont rédigées en cohérence parfaite avec la zone Uh. Les justifications sont par conséquent équivalentes. En effet, les zones Uh et UI sont mitoyennes au plan de zonage. L'uniformité des clôtures entre ces secteurs principalement le long des voies et emprises publiques contribuera à améliorer qualitativement les espaces publics de Goupillières.

## **Article UI 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins ~~6 m~~ 5 m sur toute sa longueur.

## JUSTIFICATION

Idem Uh 8, passage de 6 mètres à 5 mètres dans un souci d'harmonisation de la règle sur l'ensemble du territoire communal.

# EVOLUTIONS DE LA ZONE A

## Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

~~Article non réglementé:~~

En limites des zones urbaines les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance supérieure à 10 m.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 6 m. De plus, toute construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

- Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 6 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

### JUSTIFICATION

Si l'article n'était initialement pas réglementé, la collectivité a choisi de le préciser :

- Afin que les exploitations agricoles au regard des gabarits et des formes des bâtis agricoles s'implantent en retrait des limites séparatives permettant de maintenir le cadre de vie des éventuels riverains limitrophes
- Afin que les constructions à destination d'habitation autorisées sous conditions dans la zone et afin qu'elles soient soumises aux mêmes conditions d'implantations édifiées dans la zone Uh.

## Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

### Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes**

### JUSTIFICATION

Harmonisation de la règle par rapport aux autres zones du règlement écrit.

### ~~Constructions à destination d'habitation~~

#### Façades

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

Les coffres de volets roulants **en saillie** visibles de l'extérieur sont interdits.

Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels. **Elles devront respecter le nuancier ci-après extrait de la p.16 du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

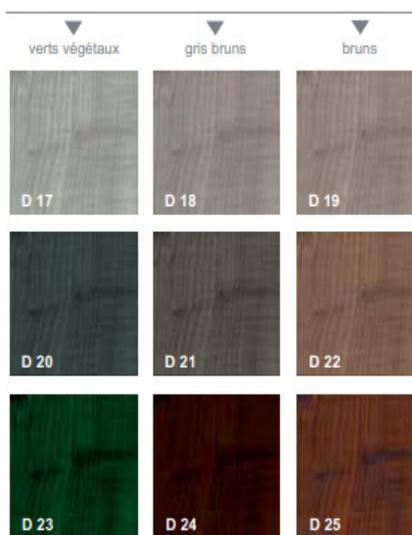
palette  
**D**

#### POUR LES BARDAGES ACIER



4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

#### POUR LES BARDAGES BOIS



9 lasures déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillies, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

Les matériaux réfléchissants sont également interdits à l'exception du verre et des matériaux similaires.

### JUSTIFICATION

L'évolution principale ici est le décalage au paragraphe suivant de la phrase indiquant que seules les constructions à destination d'habitation sont concernées. L'objectif est ici que les façades des bâtiments agricoles soient également concernées. Tout comme pour les activités économiques et artisanales de la zone Uj, l'évolution de la règle des façades permet sur la forme d'harmoniser l'écriture des règles sur l'ensemble du règlement écrit et sur le fond de pousser la réflexion sur les constructions à vocation agricole. L'idée n'est pas de contraindre mais bien de cadrer. L'utilisation du nuancier du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse permet précise la simple interdiction de « couleurs vives » pour les façades. En outre, l'interdiction du bac acier était une incohérence par rapport à la destination de la zone. Elle est supprimée.

### Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas sera couverte en tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte ocre ou brunie, en ardoise, en chaume, en tavaillon ou en matériaux similaires d'aspect et de pose **et devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants.**

**Les bâtiments en pierres apparentes ou de parement devront être couverts avec de la tuile plate en terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de pose de teinte ocre ou brunie ou sablé champagne à raison d'un minimum de 60 unités au m<sup>2</sup>.**

**En cas de changement de destination des constructions accessoires, les couvertures devront respecter les règles des constructions principales.**

### JUSTIFICATION

Idem Uj 5-1

## Article A6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ;

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place

pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Dans le secteur identifié comme « corridor écologique (passage de grand gibier) » au règlement graphique, les seules clôtures autorisées sont celles qui permettent le passage du gibier.

Les seules clôtures autorisées sont (hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m) :

- les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m ;
- les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées à 1,30 m de hauteur ;
- les clôtures en grillage « à mouton » limitées à 1,30 m de hauteur ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage « à mouton ».

#### **Exceptions :**

- Dans le cas d'unité foncière située sur plusieurs zones (Uh, Ul, Uj, A, N et Nj) le règlement de la partie en zone N sera le même que la zone urbaine la plus proche.
- Pour les clôtures et haies entourant des constructions situées en zone A (habitations ou bâtiment agricole) et situées à moins de 50 mètres de ceux-ci, c'est le règlement de la zone Uh qui s'applique.

~~Dans le secteur identifié comme « corridor écologique (passage de grand gibier) » reporté au règlement graphique, les seules clôtures autorisées sont celles qui permettent le passage du gibier.~~

#### **JUSTIFICATION**

Les règles sur les clôtures ont été étoffées et sont rédigées en cohérence avec la zone N. Il faut noter que certaines parties de la règle ont simplement été décalées afin d'uniformiser le document. L'harmonisation des clôtures entre les secteurs agricoles mitoyens aux secteurs urbains contribuera à améliorer qualitativement les espaces publics de Goupillières et c'est pourquoi deux exceptions sont précisées sur ces secteurs de couture.

### **Article A 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

~~Article non réglementé~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

#### **JUSTIFICATION**

Ajout de la règle générale par uniformisation du règlement écrit.

### **Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

~~Article non réglementé.~~

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins 5m sur toute sa longueur.

#### **JUSTIFICATION**

Les accès aux parcelles sont dorénavant réglementés au même titre que l'ensemble des zones du règlement écrit. La réglementation des accès en zone A anticipe à son échelle, d'éventuelles difficultés de circulation des engins agricoles. L'accès devra ici également présenter une largeur de 5 mètres puisque suffisant au passage des engins agricoles.

### **Article A 9 Desserte par les réseaux**

~~Article non réglementé.~~

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux électriques et de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction à destination d'habitation devra être connectée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. Si pour des raisons techniques une pompe de relevage est indispensable,

l'installation et l'entretien de celle-ci sera à la charge du propriétaire. L'assainissement individuel (fosse septique) est interdit, sauf cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif et uniquement avec accord de la mairie et du syndicat d'assainissement (SIART).

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées est interdit. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (infiltration sur le terrain, bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite sera nul.

## JUSTIFICATION

La réglementation sur les réseaux a été ajoutée par cohérence de forme puisqu'en A d'autres constructions que celles consacrées à l'activité agricole peuvent être autorisées : installations nécessaires à des équipements collectifs, constructions à destination d'habitation etc.

## EVOLUTIONS DE LA ZONE N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

~~Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.~~

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

Le **secteur Nj** correspond au secteur naturel de parcs et jardins

## JUSTIFICATION

Suppression de la phrase en doublon.

## Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Sont seuls admis dans la **zone N** :

[...]

6 - les piscines non couvertes, si elles sont l'annexe d'une construction à destination d'habitation existante et si elles sont situées à moins de 15 m d'un point extérieur de l'habitation existante.

[...]

8 - Les système d'assainissement autonomes en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif.

[...]

Sont seuls admis dans le **secteur Nj** :

- Les constructions d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> destinées aux parcs et jardins, vergers (abris de jardins, serres...).

- les piscines non couvertes, si elles sont l'annexe d'une construction à destination d'habitation existante et si elles sont situées à moins de 15 m d'un point extérieur de l'habitation existante.

## JUSTIFICATION

Les piscines non couvertes sont dorénavant autorisées dans la mesure où elles constituent l'annexe d'une habitation existante et qu'elles soient réalisées à proximité de celle-ci (15 mètres).

L'objectif recherché ici est bien la parité avec la zone agricole qui autorisait déjà l'installation de piscines lors de l'approbation du PLU en 2018.

Cette évolution du règlement est d'autant plus justifiée que la zone naturelle à Goupillières, longe volontairement le sud du bourg afin de créer une zone de transition entre les espaces bâtis et le bois. Des maisons d'habitation sont implantées le long de cette frange. Sans pour autant remettre en cause les principes d'un urbanisme vertueux, laisser la possibilité aux pétitionnaires de pouvoir aménager une piscine à proximité de leurs habitations semble être une réponse mesurée pour la collectivité.

Il faut par ailleurs noter qu'une jurisprudence du Conseil d'État du 15 avril 2016 traite de ce sujet. Ainsi, les juges définissent la piscine comme une extension à la construction existante : « sous réserve de dispositions contraires du document d'urbanisme applicable, une piscine découverte peut être

regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural ».

L'objectif est ici d'autoriser une évolution mesurée des habitations situées en zone N.

Enfin, il est maintenant précisé que les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés lorsque le raccord à l'assainissement collectif est impossible, la priorité étant donné à cette 2<sup>e</sup> option.

## **Article N4 Volumétrie et implantation des constructions**

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

**Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.**

**Zone N** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

**Secteur Nj** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

**L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes et par les pergolas n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.**

### **JUSTIFICATION**

Idem Uh 4-4

## **Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ;

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

**Dans le secteur identifié comme « corridor écologique (passage de grand gibier) » au règlement graphique, les seules clôtures autorisées sont celles qui permettent le passage du gibier.**

Les seules clôtures autorisées sont (hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m) :

- les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, **hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m** ;
- les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées **à 1,30 m de hauteur** ;
- les clôtures en grillage « à mouton » limitées **à 1,30 m de hauteur** ;
- **en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage « à mouton ».**

### **Exceptions :**

- Dans le cas d'unité foncière située sur plusieurs zones (Uh, Uj, Uj, A, N et Nj) le règlement de la partie en zone N sera le même que la zone urbaine la plus proche.
- Pour les clôtures et haies entourant des constructions situées en zone N (habitations ou bâtiment agricole) et situées à moins de 50 mètres de ceux-ci, c'est le règlement de la zone Uh qui s'applique.

**Dans le secteur identifié comme « corridor écologique (passage de grand gibier) » au règlement graphique, les seules clôtures autorisées sont celles qui permettent le passage du gibier.**

### **JUSTIFICATION**

Les règles sur les clôtures ont été étoffées et sont rédigées en cohérence avec la zone A. Il faut noter que certaines parties de la règle ont simplement été décalées afin d'uniformiser le document. L'harmonisation des clôtures entre les secteurs agricoles mitoyens aux secteurs urbains contribuera à améliorer qualitativement les espaces publics de Goupillières et c'est pourquoi deux exceptions sont précisées sur ces secteurs de couture.

### 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les évolutions pressenties dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune consommation d'espace. Il s'agissait d'une volonté fortement marquée lors de l'élaboration du PLU en 2018 où les élus affirmaient l'objectif de limiter l'étalement du village et la consommation d'espace en favorisant le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti existant.

La modification simplifiée du PLU a été menée en ce sens. Elle permet simplement :

- d'une part d'augmenter le droit à construire afin de faciliter l'installation de piscines non couvertes de manière circonscrite aux fonciers urbanisés et/ou imperméabilisé. Cette évolution contribuera à améliorer la qualité de vie des habitants en développant qualitativement l'offre de logements comme le décrit le PADD ;
- d'autre part, la modification simplifiée vient apporter des éléments de précisions notamment concernant l'aspect des constructions, leur accessibilité ou encore leur raccordement aux réseaux. L'harmonisation du règlement écrit et la précision de certaines règles permettront ici de fluidifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Goupillières appartient à la communauté de communes Cœur d'Yvelines, aucun document d'urbanisme de portée supra-communale n'est en cours de réalisation. La modification doit donc être étudiée au regard du Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) 2030 dont la révision est lancée.

Pour rappel, Goupillières est identifiée dans le Sdrif 2030 comme espace urbain à optimiser c'est à dire qu'il sera possible d'augmenter d'au maximum 5% la superficie des espaces urbanisés. Le PLU devra aussi permettre une augmentation de 10 % de la densité de logements.

Parmi les nombreux axes de développement portés par le Sdrif, ceux pouvant être cités comme liés à la modification simplifiée sont :

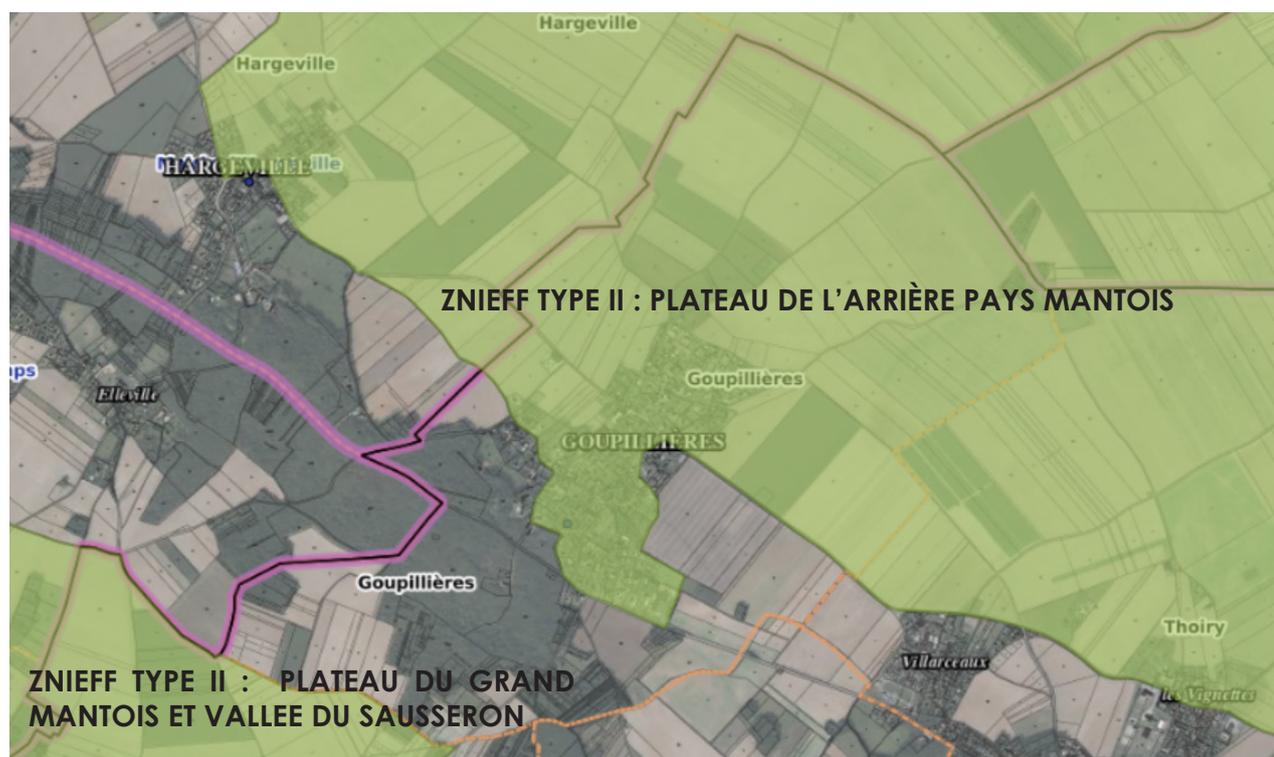
<b>Fascicule n° 3</b> <b>Orientations réglementaires du SDRIF</b>	<b>Modification simplifiée n°1 du PLU</b>
<p>De manière générale, la modification simplifiée n°1 du PLU de Goupillières n'aura aucune incidence sur le rapport de compatibilité du PLU avec le SDRIF. Deux orientations peuvent être évoquées de manière un peu plus explicites :</p>	
<p><b>ORIENTATIONS - LES ESPACES URBANISÉS À OPTIMISER</b>            A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes»);</li> <li>• de la densité moyenne des espaces d'habitat</li> </ul>	<p>Le PLU approuvé en 2018 démontrait une augmentation de la densité des espaces d'habitat de 24,4% et de la densité humaine à hauteur de 11,8%.            La modification simplifiée n'aura aucun impact sur ces objectifs de densification. Elle vise simplement à améliorer la qualité de vie des Goupillierois ainsi que la qualité des paysages en formulant de manière plus explicite certaines règles d'aspect extérieur du bâti.</p>
<p><b>ORIENTATIONS - LES FRONTS URBAINS</b>            Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme. Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés aux fronts urbains</p>	<p>La modification simplifiée n'aura pas d'incidence sur les lignes de contact entre le front urbain de la commune et les espaces naturels et agricoles. Le PLU de 2018 avait anticipé cela en intégrant les maisons d'habitation à l'orée du bois en zone N. La modification simplifiée permet d'augmenter modérément le droit à construire pour ces espaces habités ponctuels. L'implantation des bâtiments agricoles en limites séparatives a également été retravaillé en ce sens : la préservation de la zone de contact urbaine/agricole pour éviter les éventuels conflits d'usage.</p>

## 4. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

Il est patent que la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Goupillières ne peut avoir qu'une incidence négligeable sur l'environnement au sens large.

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. **La modification simplifiée du PLU de Goupillières fait l'objet d'un examen au cas par cas dit ad hoc**

L'objectif de cet examen au cas par cas est de montrer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.



ZNIEFF / <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Goupillières n'est pas traversée par un site NATURA 2000.

Deux ZNIEFF traversent le territoire, le Plateau du Grand Mantois et Vallée du Sausseron au sud et plus significativement, le Plateau de l'Arrière Pays Mantois qui s'étend sur la moitié nord du territoire.

Le Plateau de l'Arrière Pays Mantois abrite une population diffuse de chouettes Chevêche avec une trentaine de territoires occupés. Le site de l'INPN précise que « L'urbanisation constitue l'élément le plus défavorable à la dynamique des populations de chevêche sur ce secteur car elle se développe principalement en périphérie immédiate des villages et petits hameaux au dépend de la « ceinture verte » qui abrite les derniers vergers, prairies et jardins nourriciers qui constituent les milieux de vie les plus propices à l'espèce ».

La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les objectifs d'urbanisation porté par le PADD du PLU approuvé en 2018. Elle n'induirait ni étalement urbain, ni consommation d'espace.

L'incidence de modification simplifiée sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales :

Thématique	Impacts	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	FAIBLE	<p>Goupillières est concernée par les espaces protégés suivants :  <b>SITES ZNIEFF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PLATEAU DE L'ARRIÈRE PAYS MANTOIS</li> <li>• PLATEAU DU GRAND MANTOIS ET VALLEE DU SAUSSE- RON</li> </ul> <p>La modification simplifiée du PLU de Goupillières propose de sortir du calcul de l'emprise au sol, l'emprise induite par l'aménagement de pergolas et de piscines non couvertes.</p> <p>En ce sens, ce nouveau droit à construire pourrait induire de nouveaux aménagements ayant un impact sur des espaces aujourd'hui dénués de construction. L'impact sera cependant négligeable. Le cadre d'évolution reste contraint autorisé en zones urbaines ou en zone naturel (N) et agricole (A) mais à proximité des bâtiments principaux. Cette notion de distance par rapport à la construction principale garantie la connexion avec les emprises déjà perméabilisées. Cela permet d'éviter de nouvelles coupures qui pourraient éventuellement être créées sur des espaces libres naturels comme agricoles.</p> <p>En zone Uh dorénavant 70 % au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre. Cette emprise est conséquente pour une zone urbaine mais permet de garantir l'aspect de village jardin tel dont la préservation fait partie des grandes orientations portées par le PADD.</p>
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	AUCUN	<p>La modification simplifiée du PLU de Goupillières n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p>
Ressource en eau et réseau	POSITIF	<p>La modification simplifiée du PLU de Goupillières rappelle les règles de raccordement au réseau d'eau potable ainsi qu'à l'assainissement. Règles qui n'étaient par ailleurs nullement définies sur la zone agricole. L'ensemble du règlement écrit a été clarifié en ce sens.</p>

Zones humides	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Goupillières n'a aucun impact sur les zones humides qui par ailleurs, ne touchent que la route de Jumeauville au nord du bourg où une probabilité de zone humide assez forte est identifiée.
---------------	-------	---

Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	POSITIF	<p>Les articles 5 (Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère) et 6 (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) du règlement des zones U et A ont été étayés afin de supprimer toutes ambiguïtés à la lecture du texte et ainsi assurer la qualité des paysages urbains.</p> <p>Concernant les articles 5, il faut principalement notifier que les matériaux des toitures ont été précisés et qu'un nuancier est proposé pour les façades des zones Uj et A. Ces nouvelles règles venant préciser l'ancienne rédaction et concourant à améliorer la qualité du paysage et du cadre de vie.</p> <p>Concernant l'article 6, la gestion des clôtures en termes de matériaux permettra de maintenir un front bâti cohérent et s'insérant qualitativement dans le paysage. La rédaction a été simplifiée.</p> <p>Enfin en facilitant l'aménagement de piscines et pergolas, l'objectif recherché est bien la qualité de vie des goupillierois.</p>
---	---------	---

Thématique	Impacts	Mesures
------------	---------	---------

Risques et nuisance	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Goupillières n'aggrave pas la situation des personnes et des biens par rapport aux risques et nuisances recensées sur la commune.
---------------------	-------	--

Thématique	Impacts	Mesures
------------	---------	---------

Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	POSITIF	La nouvelle rédaction du règlement écrit simplifie l'installation de panneaux photovoltaïque et solaire.
---	---------	--

La 1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLU de Goupillières est portée à la fois par un souci de compréhension de la règle qui méritait parfois d'être précisée et d'autre part, par une volonté communale d'offrir aux habitants d'avantage de droit à construire, ce dernier étant fortement contraint sur le territoire communal. En effet, le maintien de la qualité et du cadre de vie, de la nature abondante dans le milieu urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles étaient alors des enjeux déjà bien ancrés lors de l'élaboration du PLU de 2018.

La 1<sup>ère</sup> modification de droit commun ne produit donc pas d'incidences notables directes -risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel- ou indirectes sur l'environnement.

