



**Modification n°1**  
du Plan Local d'Urbanisme

**Prise en compte des remarques du  
Commissaire Enquêteur**

Janvier 2022

L'enquête publique portant sur la déclaration de projet (restauration de la continuité écologique de l'Yvette) emportant mise en compatibilité, et sur la modification de la rédaction du règlement du PLU de Villebon-sur-Yvette, a eu lieu du 4 octobre 2021 au 3 novembre 2021 inclus. Elle a pris place en mairie de Villebon-sur-Yvette. Le dossier de modification du PLU a préalablement été soumis aux Personnes Publiques associées, tandis que le dossier de mise en compatibilité a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques associées,

Le Commissaire Enquêteur a transmis son rapport d'enquête le 3 décembre 2021.

Cette note a vocation à présenter les ajustements du dossier de modification du PLU pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU ne nécessite aucun ajustement.

## **Légende des modifications :**

- Les extraits du PLU actuel sont en noir.
- Les ajouts réalisés dans le cadre de la présente modification sont en **rouge**.
- Les suppressions réalisées dans le cadre de la présente modification sont en **rouge barré**.
- Les ajouts réalisés dans le cadre de la prise en compte des remarques du commissaire enquêteur sont en **violet**.
- Les suppressions réalisées dans le cadre de la présente modification sont en **violet barré**.

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis d'Ile-de-France Mobilités et de la DDT

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **IDF Mobilités** : demande de correction de l'erreur matérielle (inscription de 5m<sup>2</sup> au lieu de 50 m<sup>2</sup>) et de mise en cohérence de la règle relative au nombre de places de stationnement pour les constructions neuves à usage de bureau avec les prescription de seuils du PDUIF.
- **Réponse de la mairie** : « L'erreur matérielle soulevée (référence à une norme de 5 m<sup>2</sup> au lieu de 50 m<sup>2</sup>) sera rectifiée. Par ailleurs, afin d'éviter toute incohérence et respecter les recommandations du PDUIF, la règle générale sera ajustée. Il sera fixé une norme minimale d'1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux à usage/destination de bureaux. L'application, entre autres, de cette règle sera par ailleurs précisée dans le cadre de l'évolution à venir du PLU qui traitera de manière globale l'enjeu de la perméabilisation des sols. »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « La réponse est satisfaisante et lève toute ambiguïté dans l'interprétation du texte, d'autant que le nombre de places de stationnement est toujours sensible dans les communes très urbanisées. (...) Cette précision, conforme à la réglementation supra qui s'applique doit permettre d'éviter les conflits. Elle doit être reprise pour amender le projet. »

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **DDT** : « Une erreur de rédaction apparaît dans le règlement de zones pour la prise en compte des prescriptions du PDUIF concernant les bureaux et doit être corrigée : « Maximum 1 place par tranche de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher » ».
- **Réponse de la mairie** : « (...) concernant l'erreur matérielle relative à la règle de stationnement pour les locaux à usage/destination de bureaux, cette dernière sera corrigée à l'appui de l'avis et des recommandations d'Ile-de-France Mobilités déposés durant l'enquête publique. »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points compléteront bien les définitions du règlement.  
Il faut intégrer ces modifications au lexique du nouveau règlement. »

# Modifications à apporter au rapport de présentation

Prise en compte de l'avis d'Ile-de-France Mobilités et de la DDT

## RAPPORT INITIAL

EN TOUTE ZONE – Art.12

Obligations en matière de stationnement

### 12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

**12.4.1.** Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Maximum 1 place par tranche de 5m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## RAPPORT MODIFIÉ

EN TOUTE ZONE – Art.12

Obligations en matière de stationnement

### 12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

**12.4.1.** Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de <del>20</del> 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Maximum 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de l'ASEVI (1) et du SIAHVY

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **AVESI** : « L'ASEVI est donc favorable à l'essentiel des modifications proposées du PLU 2016 et aux précisions apportées à son lexique. Néanmoins, nous considérons que ces modifications ne vont assez loin et souhaiterions voir ajouter : (...) des règles de gestion des eaux pluviales et de ruissellement homogène sur l'ensemble du bassin versant de l'Yvette (à voir au niveau de la CPS) »
- **Réponse de la mairie** : « La Commune ne dispose pas de la compétence Assainissement (dont dépend également la gestion des eaux pluviales), qui est attachée à la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay auprès de qui il convient de s'adresser directement pour ce type de demande. »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Effectivement la compétence gestions des EP a été transférée à la Communauté Paris-Saclay, mais les prescriptions imposées au niveau des autorisations de construire relève dans leur écriture de l'autorité qui délivre les permis de construire. L'attention de la Commune est attirée sur les dispositifs retards pour la rétention des EP sur son territoire et éviter les apports importants vers l'Yvette. La Commune peut mentionner cet extrait du règlement pour inciter les pétitionnaires à réfléchir en amont du dépôt de la demande d'autorisation de construire.»

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **SIAHVY** : « Le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY pourra accompagner celui de la communauté d'agglomération Paris-Saclay ; ce dernier n'est d'ailleurs pas mentionné dans le règlement (article 4). »
- **Réponse de la mairie** : « afin de renseigner au mieux les porteurs de projets, le règlement d'assainissement du SIAHVY, pourra être maintenu en précisant les quelques cas dans lesquels il reste opposable (raccordements directs au réseau d'assainissement intercommunal géré par le SIAHVY et/ou mise en place d'un système d'assainissement non collectif). Enfin, l'erreur matérielle relative à l'absence de mention du Règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay à l'article 4, sera corrigée. »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « L'attention de la Collectivité est attirée pour qu'il n'y ait pas de confusion sur la délégation de compétence Assainissement et des rôles respectifs du Syndicat (SIAHVY) et de la Communauté d'Agglomération. Ils ont visiblement des missions bien définies et complémentaires dans le contrôle et l'instruction. Le règlement du SIAHVY est cité..»

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de l'ASEVI (1) et du SIAHVY

### AVANT

#### EN TOUTE ZONE – Art.4

##### 4.2. Assainissement

###### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.
- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

### APRÈS

#### EN TOUTE ZONE – Art.4

##### 4.2. Assainissement

###### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) **et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.**
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.

[Rappel de l'article 43 du chapitre IV \(« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales »\) du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :](#)

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de*

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de l'ASEVI (1) et du SIAHVY

### AVANT

### APRÈS

*techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de l'ASEVI (2)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **AVESI** : « L'ASEVI est donc favorable à l'essentiel des modifications proposées du PLU 2016 et aux précisions apportées à son lexique. Néanmoins, nous considérons que ces modifications ne vont assez loin et souhaiterions voir ajouter : (...) Joindre une cartographie des zones phréatiques affleurantes avec des prescriptions adaptées à cette configuration) »
- **Réponse de la mairie** : « La Commune a pleinement conscience de l'enjeu de la gestion des eaux de surfaces et des eaux souterraines sur son territoire. Elle a ainsi prévu de travailler ce sujet de façon globale et cohérente dans le cadre de la révision du PLU à venir. Des cartes, des outils pédagogiques, des recommandations, pourront ainsi être envisagées dans le futur document.(...) »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Cette demande est intéressante et il est bien qu'elle soit prise en compte, cela n'exclue pas un rappel qu'avant tout projet de construction, il soit utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques pour éviter les désordres liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels..»

### AVANT

#### EN TOUTE ZONE – Art.2

##### SONT AUTORISÉS :

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

*(Règle variable en fonction des zones)*

**2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

*(Règle variable en fonction des zones)*

### APRÈS

#### EN TOUTE ZONE – Art.2

##### SONT AUTORISÉS :

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

*(Règle variable en fonction des zones)*

**2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

*(Règle variable en fonction des zones)*

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.



# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de l'ASEVI (3)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

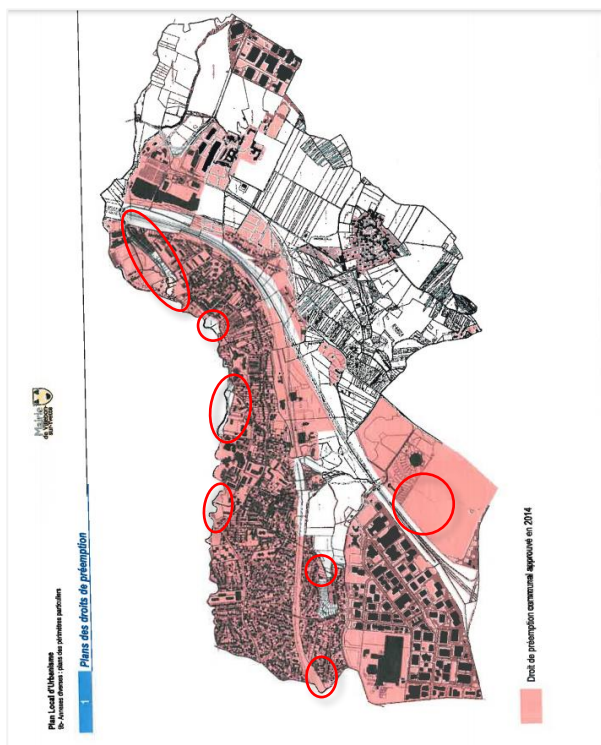
- **AVESI** : « L'ASEVI est donc favorable à l'essentiel des modifications proposées du PLU 2016 et aux précisions apportées à son lexique. Néanmoins, nous considérons que ces modifications ne vont assez loin et souhaiterions voir ajouter : (...) les cartographies, avant et après modification, des zones soumises au droit de préemption urbain ne permettent pas de distinguer des différences »
- **Réponse de la mairie** : « L'erreur matérielle soulevée sera rectifiée. La cartographie n'a effectivement pas été complètement mise à jour par rapport aux périmètres du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Yvette. »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Effectivement, cet oubli doit être comblé de façon à compléter l'outil nécessaire objet de l'enquête, pour une bonne gestion de l'urbanisme sur la Commune. Elle doit être reprise pour amender le projet. »

## RAPPORT INITIAL

### ANNEXES – 9. Annexes diverses

9a – Annexes diverses : pièces écrites

9b – Plans des périmètres particuliers

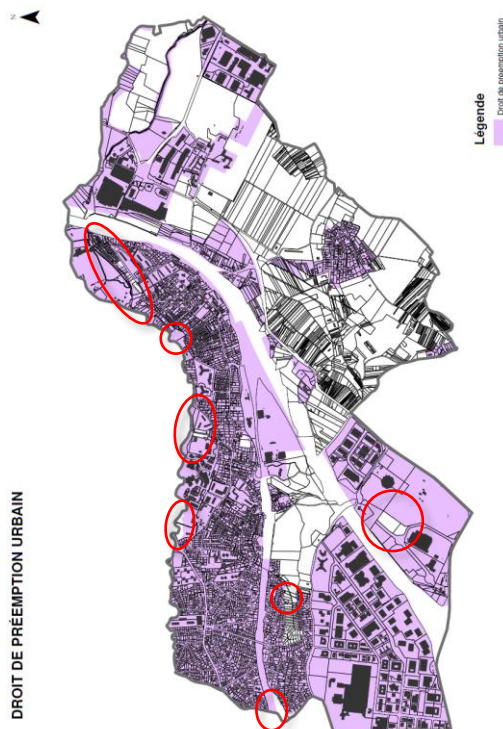


## RAPPORT MODIFIÉ

### ANNEXES – 9. Annexes diverses

9a – Annexes diverses : pièces écrites

9b – Plans des périmètres particuliers



# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de la DDT (1)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **DDT 91** : « La zone humide identifiée ne se limite plus au secteur de Courtaboeuf 8. »
- **Réponse de la mairie** : « concernant l'introduction de la zone règlementaire Nzh relative aux zones humides, son contenu sera mis à jour pour tenir compte de la pluralité des secteurs concernés qui ne se limitent désormais plus au seul secteur de Courtaboeuf 8.»
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points complèteront bien les définitions du règlement. »

## AVANT

### ZONE Nzh

#### Caractère de la zone

La zone Nzh correspond aux zones humides inventoriées au sein du secteur de Courtaboeuf 8. Ces zones humides sont notamment identifiées et protégées par l'arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014. Ce classement vise à garantir la préservation et la mise en valeur de ces espaces sensibles aux rôles écologiques, hydrologiques et paysagers.

La zone Nzh est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'axe de grandes circulations que constitue la route départementale RD 59.

## APRÈS

### ZONE Nzh

#### Caractère de la zone

La zone Nzh correspond aux zones humides inventoriées sur le territoire communal. Il s'agit notamment des zones humides identifiées au sein du secteur de Courtaboeuf 8 (arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014) et à celle identifiée rue des Maraîchers. Ces zones humides sont notamment identifiées et protégées par l'arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014. Ce classement vise à garantir la préservation et la mise en valeur de ces espaces sensibles aux rôles écologiques, hydrologiques et paysagers.

Une partie de la zone Nzh est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'axe de grandes circulations que constitue la route départementale RD 59.

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de la DDT (2)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **DDT 91** : « Concernant le rappel des normes en matière de recharges de véhicules électriques, l'article R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitation cité dans le règlement a été abrogé par le décret du 30 juin 2021. Il doit être désormais fait référence à l'article R.113-6 du même code. »
- **Réponse de la mairie** : « la référence à titre de rappel de l'article du code de la construction et de l'habitation relatif aux bornes de recharge des véhicules électriques, sera corrigée pour tenir compte de sa nouvelle codification.»
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points compléteront bien les définitions du règlement. »

## RAPPORT INITIAL

EN TOUTE ZONE, sauf AU et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

*Rappel :*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.*

*Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.*

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

## RAPPORT MODIFIÉ

EN TOUTE ZONE, sauf AU et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

*Rappel :*

*Conformément aux dispositions de l'article ~~R. 111-14-2~~-R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.*

*Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.*

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de la DDT (3)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **DDT 91** : « L'article 7.7. interdit les jours de souffrance en limites séparatives afin de réduire les vues et nuisances potentielles par rapport au voisinage. Hors le lexique en annexe 1 précise que les jours de souffrance ne permettent pas le regard, ce qui les exclut de facto de l'objet de cette règle. De plus, la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, en dehors des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière. Cette mention constitue donc une illégalité et doit être retirée de la procédure de modification. »
- **Réponse de la mairie** : « il est rappelé qu'un PLU ne peut légalement interdire l'emploi d'un matériau mais peut uniquement réglementer l'aspect extérieur des constructions. En l'espèce, un jour de souffrance, tel qu'initialement défini par l'article 676 du code civil, ne constitue pas un matériau en tant que tel mais une ouverture qui doit être « [...] à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. ». Afin de ne pas interdire les matériaux qui peuvent constituer un jour de souffrance, tels que des pavés de verre ou des vitrages translucides à châssis fixes autorisés par la jurisprudence, toute mention de matériaux associés à des jours de souffrance sera supprimée dans le Règlement du PLU et son lexique »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points compléteront bien les définitions du règlement. »

## RAPPORT INITIAL

## RAPPORT MODIFIÉ

### EN TOUTE ZONE – Art.7

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.7.** Toute ouverture, jour de souffrance (pavés de verre notamment) ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

### ANNEXE 1 - LEXIQUE

#### Jours de souffrance

Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard (soit à verre dormant, — verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue —, soit placée en hauteur).

### EN TOUTE ZONE sauf AU et Nzh – Art.7

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.7.** Toute ouverture, jour de souffrance (~~pavés de verre notamment~~) ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

### ANNEXE 1 - LEXIQUE

#### Jours de souffrance

Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard (~~soit à verre dormant, — verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue —, soit placée en hauteur par exemple~~).

## Prise en compte de l'avis de la DDT (4)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- DDT 91 : « Les articles 3.1 et 3.2 relatifs aux accès et aux voies pourraient d'ailleurs faire l'objet de simplification et de reformulation pour une plus grande clarté. »
- **Réponse de la mairie** : « concernant la largeur des accès d'un terrain constructible, une réorganisation rédactionnelle des différents points sera faite au sein de l'article 3.1 afin de clarifier la lecture et la compréhension des règles. Plus précisément par rapport aux remarques exprimées, il importe de distinguer l'article 3.1 qui traite uniquement des accès, de l'article 3.2 qui traite de la voirie (publique ou privée). »
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points compléteront bien les définitions du règlement. »

## Prise en compte de l'avis de la DDT (4)

### RAPPORT INITIAL

#### EN TOUTE ZONE, sauf AU – Art.3

##### 3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

##### Accès véhicules :

Les accès véhicules doivent présenter une largeur utile (hors poteaux/encadrement/murs) minimale de 3 mètres et une largeur utile maximale de 5 mètres.

Les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules d'au moins 5 mètres de largeur utile.

Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir) Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte est obligatoire.

Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de la DDT (4)

### RAPPORT INITIAL

Pour les façades de terrain supérieures à 12 mètres :

- Un second accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique est autorisé. La largeur utile maximale autorisée de ce second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile. Pour les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur utile maximale autorisée d'un second accès pourra être de 5 mètres.
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 5 mètres.
- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

A défaut, l'acceptabilité du projet de construction sera conditionnée au respect des règles générales d'accessibilité précédemment énoncées.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

### EN TOUTE ZONE, sauf AU N et Nzh – Art.3

#### 3.2. VOIRIE

- ~~• Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.~~
- ~~• Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~• Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.~~
- ~~• Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.~~

Les voiries internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de la DDT (4)

### RAPPORT INITIAL

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

### RAPPORT MODIFIÉ

**EN TOUTE ZONE, sauf ~~AU-Nzh~~– Art.3**

#### 3.1 ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

##### Accès véhicules :

##### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage d'**habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules d'**au moins 5 mètres** de largeur utile.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

##### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

##### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :



- les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
- les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. ~~la largeur utile maximale autorisée d'un second accès pourra être de 5 mètres.~~
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 5 mètres.

#### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un d'accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

~~A défaut, l'acceptabilité du projet de construction sera conditionnée au respect des règles générales d'accessibilité précédemment énoncées.~~

**EN TOUTE ZONE, sauf ~~AU N et Nzh~~ – Art.3**

### **3.1 VOIRIE**

Les ~~voiries~~ voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la **desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum** : la voie doit présenter une **largeur utile** (hors poteaux/murs) **minimale de 3 mètres**.
- Pour la **desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel** : la voie doit présenter une **largeur utile** (hors poteaux/murs) **minimale de 5 mètres**.
- Pour la **desserte de plus d'1 parcelle** : la voie doit présenter une **largeur utile** (hors poteaux/murs) **minimale de 5 mètres**.

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de la DDT (5)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **DDT 91** : « concernant les toitures plates, la définition de toiture végétalisée donnée dans le lexique en annexe 1 impose un minimum de terre plantée de 30 cm, ce qui correspond, selon les techniques actuelles, à un système intensif. Ce système qui pèse lourd est exigeant en eau et en entretien, et ne peut donc s'appliquer que sur un nombre restreint de structures, excluant notamment les constructions en bois. Or les articles L.111-16 et R.111-23 du code de l'urbanisme interdit de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables.. »
- **Réponse de la mairie** : « concernant la définition dans le lexique de la toiture terrasse végétalisée, la mention d'un minimum de 30 cm de terre plantée sera supprimée afin de permettre la réalisation des trois principales typologies de végétation en toiture (extensive, semi-intensive, intensive).»
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points compléteront bien les définitions du règlement. »

## RAPPORT INITIAL

### ANNEXE 1 - LEXIQUE

#### Toitures

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

- Toiture végétalisée

Toiture qui accueille sur une majorité de sa superficie une épaisseur minimum de 30 cm de terre végétale plantée.

## RAPPORT MODIFIÉ

### ANNEXE 1 - LEXIQUE

#### Toitures

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

- Toiture végétalisée

Toiture qui accueille sur une majorité de sa superficie une épaisseur ~~minimum de 30 cm de~~ terre végétale plantée.

## Prise en compte de l'avis de la DDT (6)

### DEMANDE DE MODIFICATION :

- **DDT 91** : « La rédaction de l'article 7.5 pourrait laisser à penser qu'un élément occultant, comme un mur plein, de 1,90m de haut doit entourer directement la terrasse si celle-ci est située en deçà de la distance de retrait des limites séparatives. Il n'est pas clair de savoir si les distances mentionnées sont calculées par rapport aux ouvertures, tel que défini dans l'article 7.1 ou par rapport au bord extérieur de la terrasse. Ces éléments peuvent créer des situations de confusion pour les porteurs de projet et une mise en application difficile. »
- **Réponse de la mairie** : « un schéma graphique disposé sous la règle (marquant en pointillés rouge la bordure de la terrasse) permet d'appréhender l'application de ladite règle. Une indication précisant que le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse pourra néanmoins être ajoutée pour lever toute ambiguïté, ce qui l'un des principaux objectifs de la présente modification du PLU.»
- **Commentaire du commissaire enquêteur** : « Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points compléteront bien les définitions du règlement. »

# Modifications à apporter au rapport de présentation

## Prise en compte de l'avis de la DDT (6)

### RAPPORT INITIAL

#### EN TOUTE ZONE – Art.7

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

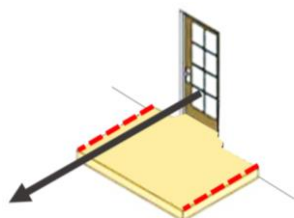
7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

7.5. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



### RAPPORT MODIFIÉ

#### EN TOUTE ZONE – Art.7

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

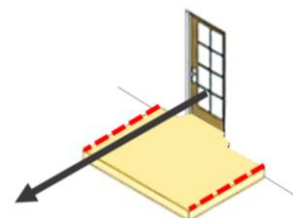
7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

(...)

7.5. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.