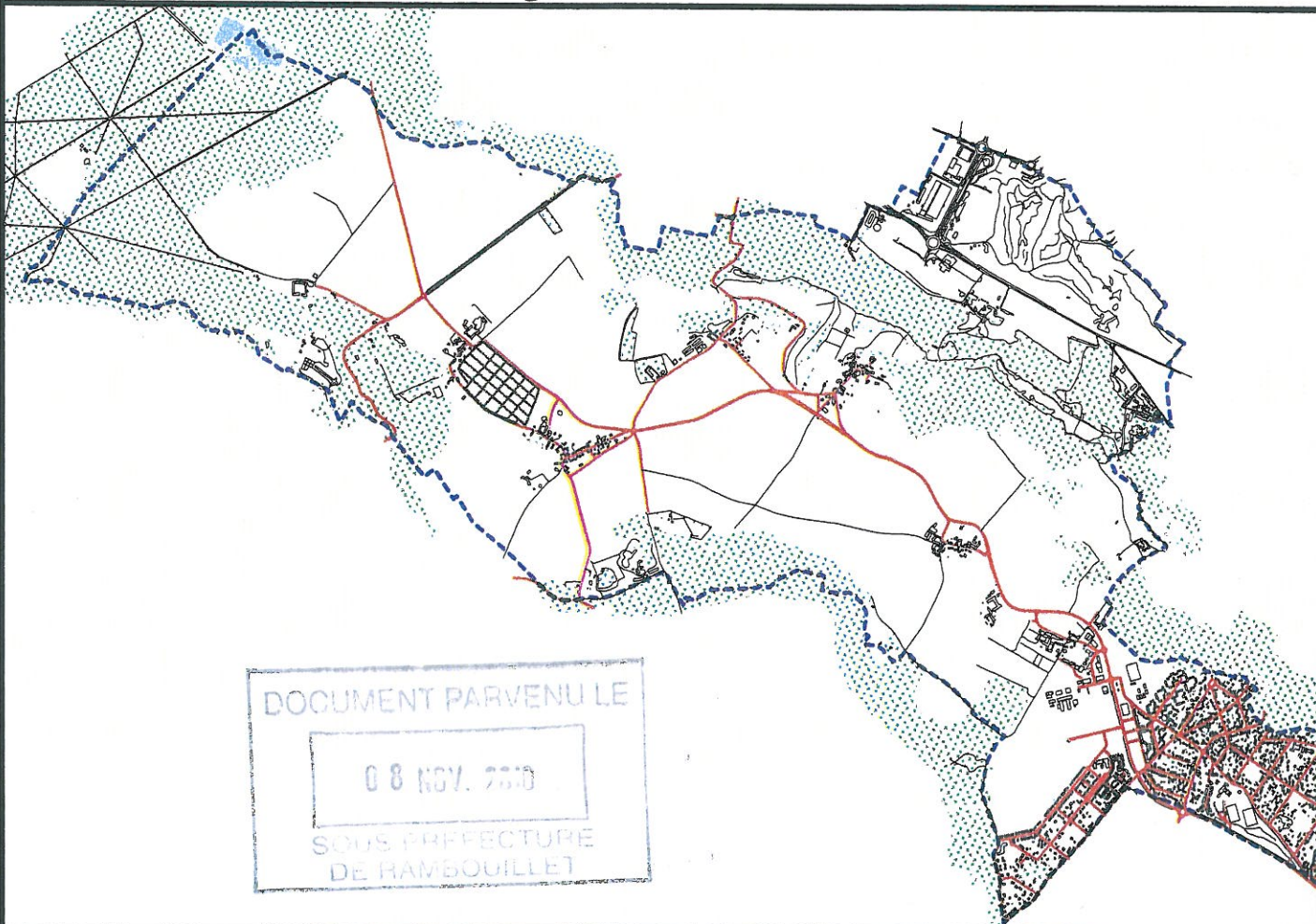


# MAGNY LES HAMEAUX

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil d'agglomération  
en date du 14 octobre 2010  
Le Président, R. Cadalbert



### MODIFICATION APPROBATION RAPPORT DE PRESENTATION



Directeur de L'Aménagement  
& du Développement W. ROUSSEAU  
Directrice de l'Urbanisme  
D. GARDRAT  
Suivi du dossier  
J. DOZIAS/ J. CHANNAC

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT  
ET DU DEVELOPPEMENT  
DIRECTION DE L'URBANISME

Prescrit le : 23 octobre 2003  
Arrêté le : 24 mai 2007  
Approuvé le : 21 février 2008

PLU\_MH  
Operateur : Ph. C



## **INTRODUCTION**

- Situation géographique de la commune
- Du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Rappel du zonage et des objectifs du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2008.
- Déroulement de la présente procédure de modification

### **I) PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU**

- 1-1) Permettre la réalisation de projets dans le Village en respectant son caractère et son identité
- 1-2) Renforcer la fonction de centre du Centre-Bourg
- 1-3) Prendre en compte les équipements publics réalisés ou en projet dans le quartier de Cressely
- 1-4) Toilettage des documents du PLU
  - 1-4-1) Règlement
  - 1-4-2) Renforcer la fonction de centre du Centre-Bourg
  - 1-4-3) Plan de zonage
  - 1-4-4) Annexes
  - 1-4-5) Plans des servitudes

### **II) JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE**

## INTRODUCTION

### SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Couvrant un ensemble d'environ 1 700 ha, la commune de Magny les hameaux s'étend sur une longueur d'environ 9 kilomètres et une largeur variant de 1 à 3 kilomètres, jouxtant les communes de Trappes, Voisins-le-Bretonneux, Guyancourt, Le Mesnil-St-Denis, St-Lambert, Milon-la-Chapelle, Saint-Remy-les-Chevreuse, Villiers-le-Bâcle et Chateaufort. Elle est limitrophe, à l'est, au Département de l'Essonne.

Magny-les-Hameaux est localisée au sud de Versailles (chef-lieu du département des Yvelines), au nord de la Vallée de Chevreuse, ainsi qu'à l'ouest du plateau de Saclay.

La commune est située sur le plateau de Cressely-Beauplan, plan incliné à l'est, entaillé profondément et de manière parallèle, le long de la Mérantaise, du Rhodon et de l'Yvette selon un axe général nord-ouest/sud-est. Ce plateau se rattache à celui de Trappes - Saclay au droit de Montigny le Bretonneux à l'ouest.

Les vallées de la Mérantaise, au Nord, de l'Yvette, au sud, constituent l'exutoire naturel des eaux de ruissellement du plateau de Magny - Cressely - Beauplan - Plaine de Chevincourt.

La commune est composée de 6 hameaux, Buloyer, Romainville, Brouessy, le Bois des Roches, Magny-Village et Villeneuve et à l'est, d'une zone urbanisée, comprenant le Centre-bourg, Cressely et le quartier du Buisson à son extrémité est.

Magny-les-Hameaux est rattachée en 1972 à l'Agglomération Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Elle est aujourd'hui membre de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Celle-ci regroupe, par ailleurs, 6 autres communes : Elancourt, Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, La Verrière et Voisins-le-Bretonneux.

### DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'élaboration du POS a été approuvée le 22 octobre 1987.

Une première modification a été approuvée par délibération du bureau syndical en date du 28 juin 1990

Une première révision a été prescrite le 10 décembre 1987 et approuvée le 25 janvier 1990.

Une mise à jour est intervenue le 29 octobre 1992 suite à l'achèvement de la ZAC du quartier du Buisson.

Une deuxième révision a été prescrite par délibération du bureau syndical en date du 18 avril 1991, et approuvée par délibération du comité syndical du SAN de Saint Quentin en Yvelines en date du 18 mai 1995. Elle avait, notamment, pour objectif de procéder au toilettage et à la mise à jour du rapport de présentation, du règlement et des plans, d'affirmer la prédominance des espaces naturels, de préserver l'activité agricole, de limiter l'urbanisation des hameaux, d'accueillir des activités économiques, de prévoir des réserves foncières pour équipements publics, de réaliser un centre ville, d'intégrer le Quartier du Buisson.

Une deuxième modification, approuvée par délibération du comité syndical en date du 14 novembre 1996, a supprimé l'emplacement réservé n°10 du P.O.S., situé en zone NAUb, qui était destiné à la réalisation d'un équipement public à vocation culturelle, sociale et de loisirs, afin de permettre, dans le cadre de l'aménagement du secteur de l'Hôtel de Ville, une opération de logements.

**Une troisième modification** a été approuvée par délibération du comité syndical en date du 8 février 2001. Il s'agissait, tout d'abord, d'étendre la zone NAUj et de supprimer l'emplacement réservé n°1 destiné à une aire de manifestation afin de renforcer l'attractivité du parc d'activités de Magny-Gomberville et de favoriser ainsi le développement des emplois sur la commune.

Il était créé, ensuite, au sud de la zone d'activités de Magny-Gomberville, un nouveau sous secteur NDs destiné à accueillir des jardins familiaux afin de satisfaire la demande de nombreux habitants, la commune ne disposant pas d'un tel équipement.

**Une deuxième mise à jour** est intervenue le 9 mai 2001 afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n° A-00-005645 en date du 2 mai 2000 portant classement de l'ensemble du département des Yvelines, en zone de risque d'exposition au plomb.

**Une troisième mise à jour** est intervenue le 4 février 2002 afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n° 00.299/DUEL en date du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit sur le territoire de la commune ;

**Une quatrième procédure de modification** a été approuvée par délibération du comité syndical du S.A.N. en date du 21 novembre 2002. Elle visait à permettre la création d'équipements publics rendus nécessaires par le développement de la commune. Ainsi a été supprimée au nord de la zone NAUD, située dans le quartier de l'Hôtel de Ville, l'obligation de planter résultant d'une trame « plantation à créer » figurant sur le plan de zonage d'autoriser l'implantation d'une caserne de Gendarmerie sur la parcelle concernée. Ont, ensuite été expressément autorisés les équipements publics dans les zones UI et UL, qui correspondent au parc d'activités de Magny-Mérantais (UI) et à celui des Jeunes Bois (UL), dans la perspective, notamment, de l'implantation d'un centre de secours et de lutte contre l'incendie.

**Une cinquième modification approuvée par délibération en date du 10 février 2005 du Conseil d'Agglomération** a eu pour objet de permettre le réaménagement du secteur situé au carrefour de l'avenue Joseph Lemarchand et la RD 938 (route de Versailles). Il s'agit de créer un lieu marquant en confortant sa fonction de pôle commercial de proximité (regrouper des commerces aujourd'hui disséminés) et de lui conférer une image urbaine (par un remodelage des formes bâties) correspondant à sa localisation en entrée de ville.

**Une révision simplifiée du POS approuvée par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 10 février 2005**, a eu pour objet de permettre l'implantation d'un équipement collectif à vocation sociale et sanitaire dans le site du Domaine du Mérantais, propriété foncière bâtie acquise par le SAN en décembre 2000, situé à Magny-les-Hameaux.

La révision générale du POS a été prescrite par délibération du Comité syndical du SAN en date du 23 octobre 2003 et **le PLU a été approuvé par délibération du Conseil d'agglomération en date 21 février 2008.**

**Le PLU a été mis à jour par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération en date du 05 mars 2009**, afin de prendre en compte la délibération n° n°2008-337 en date du 25 septembre 2008, du Conseil d'agglomération portant instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU), défini par les articles L.211-1 et suivant du code de l'urbanisme sur toutes les zones U (UA, UB, UC, UD, UE, UL, UN, UZ) dudit PLU

**Le territoire de la commune de Magny les Hameaux n'accueille plus aucune Z.A.C.** En effet, d'une part, la ZAC du Buisson, créée par arrêté préfectoral du 19 octobre 1971, a été déclarée achevée par arrêté préfectoral en date du 22 octobre 1992 (son périmètre est désormais intégré dans les zonages du PLU). D'autre part, la ZAC du "cœur de Ville", créée par arrêté préfectoral du 2 avril 1992 a été abrogée par arrêté préfectoral en date du 27 mai 1993.

**RAPPEL DU ZONAGE ET DES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) APPROUVÉ LE 21 FEVRIER 2008.**

**Les zones U urbanisées :**

**UA :** Cette zone correspond à la volonté de consolidation d'un centre renforcé pour Magny-les-Hameaux, autour de l'Hôtel de Ville. Elle englobe également le quartier d'habitat collectif du Buisson. Les vocations de la zone sont mixtes (logements, commerce, services, bureaux, équipements publics et privés).

**UB :** Ce secteur regroupe l'ensemble du tissu pavillonnaire dense de Magny-les-Hameaux (lotissements, opérations groupées).

Il contient plusieurs sous-secteurs :

- une zone UBa pour le lotissement des Cottages
- une zone UBb pour le lotissement des Buissons
- une zone UB pour le reste

**UC :** Ce secteur regroupe l'ensemble du tissu pavillonnaire de Magny-les-Hameaux (Cressely et Croix aux Buis) hors lotissements denses et opérations groupées.

**UD :** Cette zone correspond au Village. Les règles proposées visent au maintien du tissu urbain traditionnel et de l'implantation en ordre continu.

**UE :** Cette zone correspond aux hameaux de Buloyer, Romainville, Villeneuve, Gomberville, Brouessy et Bois des Roches.

La plupart de ces hameaux ont pour caractéristique la cohabitation d'un noyau ancien, le plus souvent en alignement sur l'espace public, et d'extensions récentes, développées sans réelle organisation, au gré des opportunités et des divisions parcellaires.

**UL :** La zone UL accueille des équipements publics ainsi que les logements de fonction liés à ces équipements : équipements sportifs, équipements scolaires, cimetière de Magny-les-Hameaux.

**UN :** La zone UN est une zone urbaine avec des contraintes environnementales ou dont les développements doivent être limités. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel de répondre à un principe de protection et les possibilités d'occupation des sols y sont limitées.

**UZ :** Cette zone est destinée à l'accueil des activités économiques : activités artisanales, tertiaires, industrielles ou de services, peu génératrices de nuisances.

Elle englobe tous les secteurs d'activités économiques du Mérantais et comprend également trois sous-secteurs :

- une zone UZa à l'ouest du centre-ville,
- une zone UZb sur les anciens terrains « Météo-France »,
- une zone UZc sur la ferme de Buloyer

**Les zones naturelles :**

**N :** La zone N (N pour « naturelle et forestière ») recouvre des espaces devant être strictement préservés en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel de répondre à un principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.

Cette zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- un sous-secteur Na (Domaine de Port Royal)
- un sous-secteur Nb sur le Golf
- un sous-secteur Nc sur le domaine du Mérantais et la ferme du Mérantais
- un sous-secteur Nd pour les espaces récréatifs et de loisir et les aménagements liés aux loisirs ou à l'éducation à la protection de l'environnement
- un sous-secteur Np pour la pratique de la pêche

**Les zones agricoles :**

**A :** Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles et qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des terrains ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

## **DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION**

**La présente procédure de modification du PLU** a tout d'abord pour objet de permettre la réalisation de projets dans le Village, en y autorisant les évolutions et densifications dans le tissu existant nécessaires à maintenir une certaine vitalité et les services publics, tout en respectant son caractère et son identité, en maintenant son tissu traditionnel et son implantation en ordre continu. Il s'agit ensuite de renforcer la fonction de centre du Centre-Bourg. Il s'agit encore de prendre en compte les équipements publics réalisés ou en projet dans le quartier de Cressely. Il a été procédé, enfin, à un toilettage des documents du PLU.

Le dossier de modification du PLU, a été soumis à enquête publique du lundi 10 mai 2010 inclus au vendredi 11 juin 2010 inclus.

Le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions, datés du 03 juillet 2010, a émis un avis favorable sans réserves au projet. Il assortit, cependant, cet avis de 2 recommandations.

La première de ces recommandations consiste à considérer pour une parcelle située en entrée du village, à l'angle de la rue Eugene Carrière et de l'avenue de Port Royal, cadastrée W29, qu'il conviendra de revoir l'accentuation de la protection des fonds de jardin afin de permettre une certaine constructibilité de la partie de terrain concerné,

La deuxième d'entre elles consiste à demander que soient rectifiées les erreurs matérielles affectant certains documents du dossier de modification du PLU repérées au cours de l'enquête publique.

Ces recommandations ont été prises en compte et intégrées dans le dossier de modification.

En effet, en ce qui concerne la première d'entre elles, la protection antérieure, mise en place sur cette parcelle par le PLU approuvé le 21 février 2008, est suffisante pour garantir la perception lointaine du hameau et il peut apparaître logique d'autoriser une certaine urbanisation en vis-à-vis de la parcelle située de l'autre côté de la rue, qui peut accueillir de l'urbanisation.

En ce qui concerne la seconde recommandation, les erreurs matérielles qui affectaient, d'une part, le lexique annexé au règlement (définition modifiée de la notion d'annexe figurant dans le rapport de présentation non reportée dans le lexique) et les plans de zonage (espaces boisés classés ajoutés ou supprimés par rapport au PLU approuvé le 21 février 2008, suite à une erreur matérielle intervenue au moment de l'édition numérique des plans alors que la présente procédure de modification ne s'intéresse pas aux EBC) ont été corrigées.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique, une observation du public justifiée et pertinente a été retenue : La réduction de l'accentuation de la protection des fonds de jardin sur la parcelle de Monsieur/Madame GUILLER (opérée sur la parcelle C556) afin de tenir compte d'une construction existante qui, initialement, n'avait pas été prise en compte car non reportée au cadastre.

La modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 14 octobre 2010

## **I) PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU**

### **1-1) PERMETTRE LA RÉALISATION DE PROJETS DANS LE VILLAGE EN RESPECTANT SON CARACTÈRE ET SON IDENTITÉ**

Le village de Magny s'est constitué autour de son église. Les maisons sont issues soit du passé agricole (fermes ou dépendances de ferme), soit de petites demeures villageoises plus bourgeoises.

Ce hameau est singulier à double titre. D'abord par sa position géographique, c'est à dire inscrit dans le coteau sud de la vallée de la Mérantaise, mais aussi par le statut des voies en impasse, le hameau n'ayant aucun exutoire fonctionnel vers le nord, où sont situées les autres communes de l'agglomération. L'apparente imbrication entre les frondaisons denses des bois et le hameau s'explique par la présence de grandes parcelles très plantées qui « brouillent » les limites trop franches entre lieux habités et lieux naturels. Sa structure foncière organise essentiellement « un tissu ordonné » à partir de parcelles généralement perpendiculaires aux rues anciennes recevant des constructions de volumétrie modeste, souvent mitoyennes, développant un linéaire de façade très constitué car implanté parallèlement à la rue. Le bâti ancien, construit en bout des anciennes parcelles agricoles, a composé l'espace public de la rue. Ainsi dans l'ensemble, le bâti se trouve en alignement à la voirie et, lorsque ce n'est pas le cas, un mur clôt la propriété.

Les rues ainsi dessinées sont étroites et sinueuses. Les formes et les matériaux de construction (pierres de meulière principalement) donnent au village un aspect typique, auquel vient se heurter le stationnement des voitures dans la rue. En effet, l'automobile ne semble pas incluse dans le fonctionnement du village, et sa présence marque fortement l'espace public. Il est à noter que des constructions récentes, généralement isolées sur la parcelle, implantées parfois en très fort recul et développant ainsi des jardins sur rue, se regroupe essentiellement à proximité de la RD 195, sans pour autant marquer de leur présence le territoire. Quelques unes sont atypiques (très gros pavillons, cottage normand).

Jusqu'à l'édification du quartier de l'Hôtel de Ville dans le secteur urbanisé de la commune, la mairie se situait dans le Village. Ses bâtiments accueillent aujourd'hui un équipement : la Maison des Bonheur.

Le PLU vise à maintenir le tissu traditionnel du village et son implantation en ordre continu. Il est ainsi souhaité maintenir les qualités spécifiques du hameau et ses éléments remarquables, tout en permettant son évolution pour ne pas être dans une vision muséographique du lieu qui doit rester un lieu de vie et dans lequel la collectivité finance des équipements (scolaire, bus...) dont l'usage doit être optimisé. C'est ce qui avait été retenu dans la notion de densification et de protection des bouquets habités.

Il s'agit de permettre les évolutions et densifications dans le tissu existant nécessaires à maintenir une certaine vitalité et les services publics (école et desserte en transports en commun notamment) tout en préservant la qualité architecturale et urbaine spécifique de ce secteur.

#### **Les modifications apportées aux documents du PLU :**

- **Modifications apportées au plan de zonage du Village :**

La parcelle cadastrée C 155, d'une superficie d'environ 0,47 ha est localisée dans le périmètre du site classée de la vallée de la Mérantaise, rendant difficile son urbanisation, est exclue de la zone UD pour être désormais classée en zone N. Cette réintégration est plus cohérente avec sa localisation dans le périmètre du site classé.

- **Protection de bâtiments identifiés au titre de l'article L123.1-7 :**

Afin de conserver des traces du passé et l'identité du village, l'aspect extérieur des bâtiments les plus remarquables et identifiés au titre de l'article L123.1-7 du CU, sera conservé, en outre il sera interdit de détruire ces bâtiments.

### **Premier Presbytère – Maison des Bonheur**

Bâtiment inscrit à l'inventaire vernaculaire du PNR Haute Vallée de Chevreuse de 1995 « L'histoire de ce bâtiment apparaît très riche et se trouve directement liée aux différentes personnalités qui l'occupèrent. »

Presbytère sous l'Ancien Régime et bien national pendant la Révolution, ce bâtiment sert d'école et de maison commune pour tenir les assemblées d'habitants.

Dès 1840, des propriétaires prestigieux s'y succèdent : le peintre Robert Fleury, le peintre animalier Brascassat.

En 1864, la famille Bonheur devient à son tour propriétaire des lieux.

La maison des BONHEUR est une belle maison de notable au milieu d'un Parc. Cette maison a de belles proportions et une façade très ordonnée. Elle conserve des éléments intéressants comme sa toiture. Les façades ont été remaniées avec un ravalement au ciment qui a gommé l'essentiel des modénatures d'origine. Un projet de restauration des façades pourrait redonner à cet édifice tout son caractère d'origine. Le Parc mériterait également une mise en valeur.



### **Second Presbytère de la commune**

Bâtiment inscrit à l'inventaire vernaculaire du PNR Haute Vallée de Chevreuse de 1995

Propriété de la commune, ce presbytère fut construit par l'architecte A. Bongrain.

Ce bâtiment a servi de mairie au 20ème siècle, jusqu'en 1973.

L'ancien presbytère est une maison villa à un étage et un comble avec un toit à 4 pans. La plupart des presbytères de la région ont été construits au XIXe sur ce modèle. Cette belle demeure a malheureusement fait l'objet de transformations extérieures sur les façades et la toiture qui ont retiré à l'édifice ses qualités esthétiques (tuiles à emboîtement, perte des modénatures, enduit ciment, etc.).

Un projet de restauration pourrait redonner à cet édifice tout son caractère d'origine.



### **Ancienne Mairie Ecole**

L'ancienne Mairie École de Magny les Hameaux a été construite sous l'impulsion des lois de Jules Ferry (1882). Si le pavillon ouest a été construit en 1855, les deux autres pavillons l'ont été en 1884. L'architecture est caractéristique des mairies-écoles construites dans la région à cette époque.

Ce long bâtiment structure le centre du village. Il est accompagné d'un alignement de tilleul.

La construction a gardé sa physionomie générale d'origine, cependant, les façades ont perdu une grande partie de leur décor.

Un projet de restauration pourrait redonner à cet édifice tout son caractère d'origine.



### **Maison dite domaine de Sainte Marthe**

Bâtiment inscrit à l'inventaire vernaculaire du PNR Haute Vallée de Chevreuse de 1995

Au 19ème siècle, les sœurs hospitalières de la Sainte-Marthe vinrent s'installer dans cette maison.

Cette maison de notable joue un rôle important dans la rue principale du village du fait de ses dimensions et de l'importance de son mur de clôture qui laisse deviner un parc arboré. C'est une très belle demeure avec une composition de façade bien ordonnée et un grand toit à quatre pans.

Ce bâti (maison et clôture) doit être particulièrement protégé au vu de sa valeur patrimoniale.



### **Maison bourgeoise**

Cette villa est située sur la place principale du village. Elle est peu visible du fait du développement de la végétation de son jardin. Elle est remarquable par ses proportions et la qualité de son décor. La clôture est également de très bonne qualité.

C'est la seule villa remarquable du début du XXe siècle dans le village. Ce bâti doit être particulièrement protégé au vu de sa valeur patrimoniale.



### **Anciens commerces**

Le cœur du village est constitué notamment par ces deux remarquables bâtiments reliés par un angle qui s'apparente à des maisons de bourg avec un étage carré et un comble.

Les volumes et les matériaux similaires sur les deux bâtiments participent à la forte présence de ces deux bâtiments qui structurent l'ancienne place.

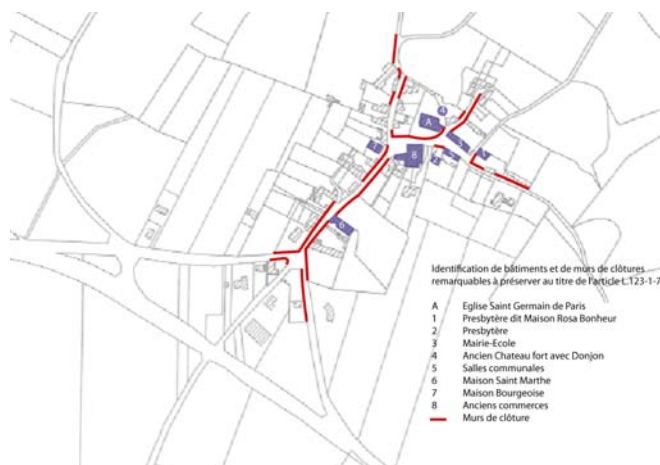
Ce bâti doit être particulièrement protégé au vu de sa valeur patrimoniale.

Le bâtiment principal du cœur de village cité plus haut a deux anciennes devantures assez simples. Même si le commerce a disparu, il est nécessaire de conserver ces ouvrages témoin d'une activité commerciale passée. Une nouvelle activité pourrait à l'avenir réutiliser ces devantures.

Ces devantures doivent être protégées et conservées.



## Protection de murs de clôture identifiés au titre de l'article L123.1-7 :



Les clôtures sont soit de murs pleins en pierres meulières rejointoyées, soit constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'une haie.

Les murs de clôture encadrent les rues traversantes du village et sont un marqueur qualitatif entre espace public et privé. Les clôtures sont des éléments paysagers et patrimoniaux les plus perceptibles et participent à la cohésion d'un ensemble bâti.

Il s'agit donc de conserver les murs anciens identifiés (protection article L123 1 7 car ils constituent un élément identitaire du village participant à sa qualité architecturale et urbaine tout en ménageant la possibilité d'y créer de ouvertures mesurée dans l'objectif de permettre une densification du Village.



### **Modification ceinture jardinée**

Le PLU protège au moyen de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme plusieurs fonds de jardins dans les zones UD et UE, afin de préserver d'une part la perception globale des hameaux depuis les axes de circulation du plateau, et d'autre part la qualité de certains lieux spécifiques.

Il s'agit dans le cadre de la présente modification du PLU de renforcer ces mesures de protection en élargissant l'emprise des fonds de parcelles identifiés au PLU. Les parcelles concernées sont enregistrées au cadastre sous les numéros C 601, C81, C79, C75, C 556, C 718, C 721, C 720, C 719, C 558, C560, C 519, C 62, C65, W 202, W 157, W156 et W 153.

Cette accentuation de la protection des fonds de jardin concernait aussi, dans le projet de modification du PLU soumis à enquête publique, la parcelle cadastrée W29 située en entrée du village, à l'angle de la rue Eugène Carrière et de l'avenue de Port Royal. Comme le recommandait le commissaire-enquêteur, cette accentuation a été supprimée afin de permettre une certaine constructibilité de la partie de terrain concerné. En effet, la protection antérieure, mise en place sur cette parcelle par le PLU approuvé le 21 février 2008, est suffisante pour garantir la perception lointaine du hameau et il peut apparaître logique d'autoriser une certaine urbanisation en vis-à-vis de la parcelle située de l'autre côté de la rue, qui peut accueillir de l'urbanisation.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique, une observation du public justifiée et pertinente a été retenue : La réduction de l'accentuation de la protection des fonds de jardin sur la parcelle de Monsieur/Madame GUILLER (opérée sur la parcelle C556) afin de tenir compte d'une construction existante qui, initialement, n'avait pas été prise en compte car non reportée au cadastre. Cette construction est reportée sur le plan et la protection est décalée de la largeur de celle-ci.

- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1 16e du Code de l'urbanisme) :**

**L'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme, issu de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**, permet dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### **Règle générale :**

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface hors-œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements en accession sociale ou à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

#### **Champ d'application de la règle et définitions :**

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la SHON affectée à l'habitat, autorisés à compter de la date d'approbation de la présente modification du plan local d'urbanisme. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont définies à l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son alinéa 2 : « *Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5.* »

#### **Modalités de réalisation de la servitude :**

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ou en accession sociale ;

□ soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il est ainsi créé deux secteurs de mixité sociale, le premier se situant à l'entrée du Village (secteur M1, situé sur la parcelle cadastrée W 202 et d'une superficie de 6154 m<sup>2</sup>), le second le long de l'allée des Pommiers à Brouessy (secteur M2, situé sur une partie de la parcelle cadastrée X185 et d'une superficie de 8196m<sup>2</sup>). Ces secteurs devront accueillir en cas de nouvelles constructions, 50 % de logements aidés. En effet, les deux hameaux n'accueillent aucun logement aidé. Il s'agit donc de rééquilibrer l'offre de logement. En outre, ces dispositifs ont pour objectif d'améliorer la vitalité des hameaux.

Ces deux secteurs sont reportés sur le plan de zonage et intégrés dans un tableau intitulé « Liste des secteurs de mixité sociale » et annexé au règlement.

- **Article 11 de la zone UD forme des toitures**

De même que dans les autres zones, la forme des toitures n'est plus réglementée pour permettre une diversité des formes architecturales... Cependant les toitures existantes à la date d'approbation de la modification du PLU devront être conservée afin de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du village.

5

## **1-2) RENFORCER LA FONCTION DE CENTRE DU CENTRE-BOURG**

Le quartier de l'Hôtel de Ville a été construit en continuité du quartier de Cressely et le long de la RD 195 **déviée**. Il se trouve donc à l'interface entre le « Magny » des hameaux et le « Magny » des quartiers urbains.

Il regroupe des logements collectifs et individuels, des activités de service et commerciales et des équipements, notamment le nouvel Hôtel de Ville de Magny-les-Hameaux.

A terme, le quartier sera constitué autour d'une trame d'espaces publics permettant la liaison du cœur urbain aux espaces ouverts de l'ouest du plateau.

Aujourd'hui des logements et activités sont en cours de construction ou projetés.

Le quartier de l'Hôtel de Ville se trouve au cœur du territoire fermé, avec une logique organisationnelle différente de celle des quartiers aujourd'hui constitués :

- une organisation perpendiculaire à la RD 195 déviée,
- des espaces publics généreux,
- un dialogue avec la trame verte d'agglomération et le territoire ouvert,
- une certaine densité d'équipement.

Est comprise dans le périmètre du quartier de l'Hôtel de ville la résidence des Cottages.

Les modifications apportées au PLU ont pour objectif de renforcer la fonction de centre du bourg.

### **Les modifications apportées aux documents du PLU :**

- **Extension de la zone UA**

Une partie des terrains qui accueillait autrefois l'entreprise EADS, situés au sud-est de la RD 195 est désormais classée en zone UA (Parcelles enregistrées au cadastre sous les numéros AX 45, AX 46 et AX 87). Cette extension opérée au détriment de la zone UZ est d'une superficie d'environ 4,5 ha.

Situés en entrée du bourg, ces terrains pourront accueillir des constructions qui renforceront l'image urbaine de celui-ci par une meilleure mise en scène de l'entrée de ville. En outre, le zonage UA dont la vocation est mixte (logements, commerce, services, bureaux, équipements publics et privés) vise à consolider la mixité des fonctions nécessaire à la vocation de centre du quartier.

- **Création d'un emplacement réservé pour voirie**

Il s'agit de compléter le maillage entre la RD195 et la rue des écoles Jean Baudin, nécessaire dans le cadre de l'évolution du centre bourg, pour améliorer la lisibilité et l'accessibilité depuis les futurs secteurs de développement. Cet ER est situé sur une parcelle enregistrée au cadastre sous le numéro AX 31.

La commune de Magny-les-Hameaux en est le bénéficiaire.

Ce nouvel ER, d'une superficie de 1166 m<sup>2</sup>, est reporté sur le plan de zonage et inscrit dans la liste des emplacements réservés sous le N° 5 et l'intitulé « Voirie arrière supermarché ».

- **Création d'un emplacement réservé pour une place urbaine**

Cette place – parcelles AS 210/204 - est destinée à constituer un lieu d'échange et de convivialité entre des équipements collectifs privés (église) et publics (école de musique, maison des associations). Cette place sera un lieu public de sociabilité.

La Commune de Magny-les-Hameaux en est le bénéficiaire.

Ce nouvel ER, d'une superficie de 1656 m<sup>2</sup>, est reporté sur le plan de zonage et inscrit dans la liste des emplacements réservés sous le N° 4 et l'intitulé « Placette triangle de la Chapelle ».

- **Article UA 10,**

La hauteur sera mesurée à l'acrotère de terrasses ou au faîtage.

Aucune forme de toiture n'étant imposée par le règlement, la seule référence au faîtage n'est pas pertinente.

Par ailleurs, cette nouvelle règle a l'avantage de permettre une légère augmentation de constructibilité en cas de réalisation de toiture terrasse et ainsi de favoriser l'émergence de la centralité.

### **1-3) PRENDRE EN COMPTE LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RÉALISÉS OU EN PROJET DANS LE QUARTIER DE CRESSELY**

- **Inclure les parcelles AM 57, 58, 59,60 en zone UL**

Il s'agit de mettre en conformité l'usage du terrain avec sa destination dans le PLU, sur ce terrain sera réalisée une médiathèque.

Cette extension opérée au détriment de la zone UC est d'une superficie d'environ de 0,35 ha

- **Supprimer l'emplacement réservé square Simone**

Le lieu est propriété de la commune et le square a été réalisé. L'emplacement réservé n'a donc plus de raison d'être.

Ce nouvel ER est supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.

### **1-4) TOILETTAGE DES DOCUMENTS DU PLU**

Il s'agit de résoudre les difficultés d'application du droit des sols rencontrées au quotidien de l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation des sols ou liées à d'autres dysfonctionnements identifiés.

#### **1-4-1 RÈGLEMENT**

**- Article 13 du Titre 1 Dispositions générales (Bande inconstructible de 50 m en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares):**

Il s'agit de rappeler la disposition du SDRIF qui proscrit toute urbanisation, en dehors des sites urbains constitués, à moins de 50 m des lisières des forêts de plus de 100 hectares.

A Magny-les-Hameaux, cette disposition s'applique pour la forêt domaniale de Port Royal et les bois et forêts qui encadrent la vallée du Rhodon.

**Un rappel est également mentionné à l'article 1 des zones concernées UD, UE, UL et UZ**

#### **- Article 1 dans l'ensemble des Zones (Occupations et utilisations du sol interdites)**

- 1- Suppression de la mention désormais erronée de l'article R442-2 du CU.
- 2- Il est mis fin à l'interdiction de construire des garages dans toutes les zones du PLU.  
→ Il s'agit de favoriser le stationnement des véhicules sur les parcelles privées

#### **- Article 2 des zones UL-UN-UZ et N (Occupations du sol et utilisations du sol autorisées sous condition)**

La référence aux « installations et travaux divers » est devenue obsolète suite à la réforme des autorisations d'occupation des sols. Cette mention est donc remplacée par la nouvelle catégorie constituée dans ladite réforme : travaux, installations et aménagements

#### **- Article 6 de toutes les zones (Implantation des constructions\* par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques)**

Remplacement du terme « pourront être » par « seront » :

→ Il s'agit d'éviter toute ambiguïté dans l'application de la règle en affirmant que les règles de recul prévues sont obligatoires.

#### **- Article 7 des zones UA – UB - UC – UD – UE (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)**

3. **Est désormais autorisée** la surélévation ou l'extension dans la continuité d'un bâtiment existant situé à moins de 2,50 m des limites séparatives est possible si elle ne comporte pas d'ouverture créant vue.

→ Il s'agit de permettre l'évolution des logements édifiés avant l'application du PLU, pour répondre aux besoins des familles

Ces distances peuvent être réduites de 50 cm pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.

→ Il s'agit de permettre la réalisation de dispositifs d'isolation des bâtiments par l'extérieur des bâtiments existants et implanté en limite de constructibilité.

#### **- Article 10 – Hauteur des constructions**

**Les annexes ne sont plus limitées à 3,50 m dans les zones UB-UC-UD-UE : il est considéré que les mêmes droits à construire sont applicables à tous les bâtiments.** En revanche, les annexes qui sont autorisées en limite séparative au delà de la bande de constructibilité de 25 mètres, **en zone UC-UD-UE**, ne devront pas dépasser 3,50m.

→ Il s'agit de simplifier la règle

Cette hauteur peut être augmentée de 50 cm pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur d'une toiture existante

→ Il s'agit de permettre la réalisation d'isolation des toitures existantes sans compromettre l'habitabilité des habitations. **Ce dispositif concerne toutes les zones du PLU**

**- Article 11 des zones UB-UC-UD-UE (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments du paysage)**

**2. TOITURES**

Lors de la révision il avait été souhaité de conserver des pentes de toitures comprises entre 35 et 45°, un assouplissement de la règle avait été proposé pour permettre des constructions durables ou innovantes.

→ Afin de simplifier ce dispositif difficile à mettre en œuvre, il est décidé de supprimer la notion d'inclinaison des toitures.

→ Il s'agit par ailleurs de permettre une diversité des expressions architecturales et de favoriser l'aménagement de dispositifs énergétiques et/ou environnementaux sur les toitures.

Cependant, dans le village (Zone UD), afin de préserver l'aspect et l'image, la forme des toitures existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU seront conservées.

**- Article 12 – Stationnement (dans l'ensemble des zones)**

Depuis la réforme du régime des autorisations du droit des sols, il n'est plus fait obligation pour le pétitionnaire d'une demande d'autorisation des sols d'indiquer la répartition et le nombre de pièces par logement. Or le PLU prévoyait une ventilation des places en fonction du nombre de logements et du nombre de pièces par logement.

Ainsi, une nouvelle règle est définie en fonction de la SHON globale de l'opération de logement collectif est désormais fixée, il a été recherché une norme de stationnement qui s'approche le plus possible de la règle actuelle.

Pour les maisons individuelles 2 places de stationnement seront exigées.

**- Article 13 – Espaces libres et plantations**

Les essences seront choisies *préférentiellement* dans la liste établie par le PNR.

→ Il s'agit de ménager une plus grande souplesse dans le choix des essences végétales et de rappeler qu'il ne s'agit que d'une recommandation.

**1-4-2 PLAN DE ZONAGE**

La protection de la chapelle Lacoste prévue au titre de l'article L123.1-7 dans le cadre de la révision du POS n'a pas été correctement reportée sur le document graphique, ce bâtiment est désormais identifié sur le plan de zonage.

**1-4-3 ANNEXES**

**Document de référence du PNR : arbres et arbustes**

Il n'y a à ce jour de document de référence que pour les essences constitutives des haies, l'annexe est complétée par des références d'arbres et arbustes.

Mise à jour des fiches de servitudes (adresses, conformité à la légende des plans)

**Article dits « d'ordre public »**

Mise à jour de la numérotation des articles et suppression des articles qui ne sont pas d'ordre public.

#### 1-4-4 LEXIQUE

Le lexique a été intégralement modifié et simplifié pour ne comporter que des définitions et références réellement utiles et dont il est fait mention dans la rédaction du règlement, et enfin que les définitions employées soient compréhensibles par tous de la même manière et sans ambiguïté.

#### Articles ajoutés :

##### **ACROTÈRE :**

Élément d'une façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des murets pleins ou à claire-voie.

##### **EGOUT DU TOIT :**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

##### **PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1-7°(BÂTIMENT, ÉLÉMENT PARTICULIER)**

Le PLU protège les immeubles (parcelle, bâtiment, ou partie de bâtiment, élément particulier) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou qui constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou qui assurent par leur volumétrie un repère particulier ou qui appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. La liste figure dans les annexes du présent règlement.

#### Articles modifiés pour préciser la règle

#### La rédaction initiale apparaît en caractères italiques

##### **ALIGNEMENT (article 6) :**

###### **Ancienne rédaction :**

*L'alignement est la limite entre le terrain privé et le domaine public.*

*Lorsque le terrain est desservi par une voie privée ouverte à la circulation, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 6 du règlement.*

###### **Nouvelle rédaction :**

L'alignement est la limite entre le terrain privé et le domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par une **voie privée** (existante ou créée à l'occasion du projet), la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 6 du règlement.

##### **ANNEXES :**

###### **Ancienne rédaction :**

*Il s'agit, sur la même unité foncière, d'un bâtiment dissocié ou mitoyen d'un bâtiment principal (abris de jardin, buanderie, auvents, remise, garage, etc.).*

###### **Nouvelle rédaction :**

Il s'agit, sur la même unité foncière, d'une **construction** non destiné à l'habitation dissociée ou contiguë (abri de jardin, buanderie, auvent, remise, garage, piscine, etc.). d'une construction principale.

Cette définition modifiée qui figurait dans le dossier de modification soumis à enquête publique dans le rapport de présentation n'avait pas, suite à une erreur matérielle, été reportée dans le lexique annexé au règlement. Comme le recommandait le commissaire-enquêteur, cette erreur a été corrigée.

###### **Ancienne rédaction :**

###### **BAIES ou OUVERTURES CREANT UNE VUE**

*Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).*

*On considère qu'une ouverture crée une vue lorsqu'elle permet à une personne située dans la construction de voir l'extérieur au niveau de l'horizon.*

*Ainsi, une ouverture créera une vue lorsque son point bas est situé à moins de 1,90 m du plancher.*

*En outre, si l'ouverture est constituée d'un châssis fixe, elle ne créera une vue que si le matériau est transparent.*

**Nouvelle rédaction :**

**CREATION D'UNE VUE (baie, fenêtre, balcon,...)**

Les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

On considère qu'une ouverture crée une vue lorsqu'elle permet à une personne située dans la construction de voir l'extérieur au niveau de l'horizon.

Ainsi, une ouverture crée une vue lorsque son point bas est situé à moins de 1,90 m du plancher.

En outre, si l'ouverture est constituée d'un châssis fixe, elle ne crée une vue que si le matériau est transparent.

**BANDE CONSTRUCTIBLE :**

**Ancienne rédaction :**

La bande constructible est un dispositif qui favorise l'édification des constructions dans une partie de terrain restreinte.

La largeur de la bande constructible est mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de fait de la voie privée.

**Nouvelle rédaction :**

La bande constructible est un dispositif qui n'autorise l'édification des constructions que dans une partie de terrain restreinte.

La largeur de la bande constructible est mesurée à partir de l'alignement.

**COMBLE :**

**Ancienne rédaction :**

*Il s'agit du dernier niveau de la construction situé sous la toiture.*

**Nouvelle rédaction :**

Il s'agit du niveau de la construction situé sous la charpente.

**CONSTRUCTION :**

**Ancienne rédaction :**

*Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.*

**Nouvelle rédaction :**

Tout assemblage solide et durable (édifié de manière temporaire ou non) de matériaux, quelle que soit son affectation.

**CORPS :**

**Ancienne rédaction :**

*Structure ou partie principale d'un ouvrage.*

**Nouvelle rédaction :**

Structure ou partie principale d'une construction.

**COURONNEMENT :**

**Ancienne rédaction :**

*Toute partie qui termine le haut d'un ouvrage.*

**Nouvelle rédaction :**

Toute partie qui termine le haut d'une construction.

**DESTINATIONS DES LOCAUX :**

**Ancienne rédaction :**

*Habitation :*

*Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions.*

*Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la SHON d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la SHON occupée par les artistes.*

*Hébergement hôtelier :*

*Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.*

*Bureaux :*

*Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.*

*Commerce :*

*Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.*

*Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.*

**Nouvelle rédaction :**

**Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements,

**Hébergement hôtelier :**

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

**Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés (y compris les professions libérales) ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

**Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs locaux accessoires.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

**Industrie**

**Exploitation agricole ou forestière**

**Fonction d'entrepôt**

**Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les équipements publics et les équipements privés d'intérêt collectif.

**Ancienne rédaction :**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9) :**

*L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol.*

*Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle.*

*Surface bâtie au sol*

*Surface du terrain*

*La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toutes ses annexes (garage par exemple).*

**Nouvelle rédaction :**

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale des constructions et la surface de la parcelle.

Surface occupée par la projection verticale des constructions

Surface du terrain

La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toutes ses annexes.

**HAUTEUR (ARTICLE 10) :**

**Ancienne rédaction :**

*La hauteur est mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot.*

*Les éléments techniques en toiture tels que les antennes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.*

**Nouvelle rédaction :**

La hauteur est définie à l'égout du toit ou à l'**acrotère** des terrasses ou au **faitage**.

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du **sol** avant travaux. Les éléments techniques en toiture ne sont pas intégrés dans le calcul de la hauteur.

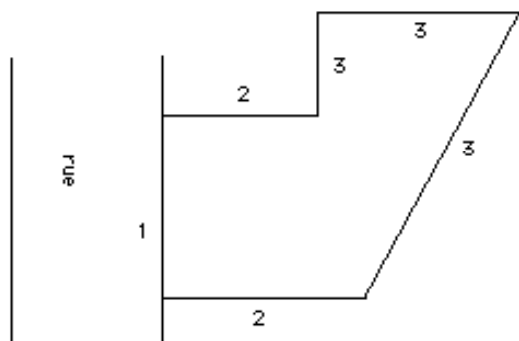
### Ancienne rédaction

#### LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

- "Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus
- "Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant
- "Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

Ainsi on distingue :

- . les limites séparatives qui touchent une voie (2)
- . les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
- . la façade sur rue (1).



Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Les dispositions figurant au règlement du PLU ne font pas obstacle à l'application du Code Civil.

### Nouvelle rédaction

#### LIMITES SEPARATIVES

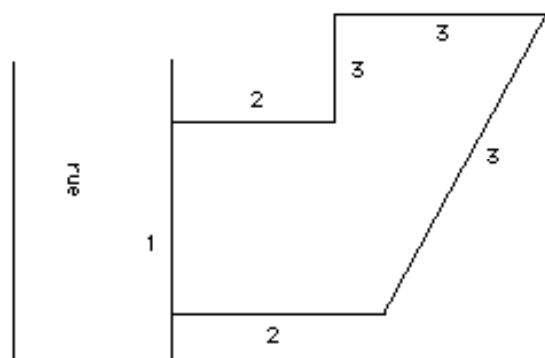
Limite séparant deux propriétés autre que celle définie par l'alignement (1).

#### LIMITE SEPARATIVES LATERALES (2):

Limite entre les propriétés qui abouti à la voie

#### LIMITE SEPARATIVE DE FOND DE PARCELLE (3):

C'est une limite entre les propriétés et qui n'a aucun contact avec la voie



**LUCARNE :****Ancienne rédaction :**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble.

**Nouvelle rédaction :**

Une **lucarne** est une **baie** verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de **charpente** qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en **maçonnerie**.

**SINISTRE :****Ancienne rédaction :**

Désordre pathologique grave affectant tout ou partie d'une construction. Le terme s'applique à un désordre dès l'instant où il fait l'objet d'une déclaration et d'un dossier de règlement auprès des compagnies d'assurances.

**Nouvelle rédaction :**

Désordre grave affectant tout ou partie d'une construction

**Ancienne rédaction****SOL NATUREL :**

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction.

**Nouvelle rédaction :****SOL :**

Niveau de terrain avant travaux pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction.

**VERANDA :****Ancienne rédaction :**

Appelée aussi serre thermique mais accolée à un bâtiment d'habitation, la véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment et est assimilée à une pièce principale.

**Nouvelle rédaction :**

Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie de long d'une façade, pour être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

**VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE :****Ancienne rédaction :**

L'article 6 du présent règlement de PLU s'applique indifféremment aux voies publiques et privées, respectant deux critères :

~ La voie doit desservir plusieurs propriétés.

~ La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules.

**Nouvelle rédaction :**

Est considérée comme voie, la voie qui dessert plusieurs propriétés ou habitations et qui comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules (tels que définis aux articles 3).

**Articles supprimés car n'ayant pas de plus value dans l'analyse du règlement :**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :

EQUIPEMENT PUBLIC ET/OU D'INTERET COLLECTIF :

HABITAT :

HABITATION :

MOELLONAGE :

PROSPECT :

SERVITUDE D'ALIGNEMENT :

SOUBASSEMENT :

*SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (S.H.O.B.)*  
*SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.) :*  
*TERRAIN ou ILOT DE PROPRIETE:*  
*TERRASSE :*  
*TOUT VENANT :*  
*ZONAGE (DU PLU) :*

**Articles non modifiés**

*ESPACE BOISE CLASSE :*  
*FAITAGE :*  
*ILOT :*

**1-4-5 PLANS DES SERVITUDES (1 ET 2)**

**Prise en compte de l'arrêté du Préfet de Région n° 2009-197 en date du 10 septembre 1999 :**

Cet arrêté porte inscription au titre des monuments historiques des façades et des toitures du Château ainsi que le terrain du Domaine de Brouessy clos de murs situé sur la parcelle 671 de la section B du cadastre.

**Autres modifications :**

Les plans des servitudes ont été édités en plus grand afin d'en faciliter leur lecture. **Ils passent ainsi d'une échelle de 1/5000 au 1/2000.**

La trame représentant les sites inscrits et classés était illisible, elle a été modifiée pour la rendre lisible.

Les deux lignes HT qui étaient représentées sur deux plans différents. Désormais elles figurent sur le même plan des servitudes.

Le forage du village qui n'est plus exploité ne figure plus sur les plans.

I.3 Gaz : Ne figurait pas sur la légende des plans. Cette servitude est donc réintroduite dans la légende.

Le site classé situé au sud de la commune est dénommé Site Classée de la Vallée du Rhodon et non de la vallée de la Bièvre comme précédemment indiqué.

## II) JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

### VIS À VIS DE L'ARTICLE L 123-13 DU CODE DE L'URBANISME.

Les modifications apportées au droit des sols du village s'inscrivent dans le parti d'urbanisme précédemment défini. Elles visent à préserver le Hameau tout en y autorisant une certaine densification nécessaire au maintien de son animation et au fonctionnement des services publics qu'il accueille. Les nouvelles dispositions, par ailleurs, introduiront dans le Village et à Brouessy une mixité sociale qui, aujourd'hui leur font défaut.

Les modifications apportées au droit des sols du Centre Bourg participent de la volonté, inscrite dans le PADD, d'affirmer sa centralité

Les modifications apportées au droit des sols de Cressely ne constituent qu'une mise à jour, prenant en compte les équipements publics réalisés ou à réaliser. Equipements publics qui participent à la mixité fonctionnelle recherchée dans ce quartier.

Le toilettage des documents du PLU n'a pour objet que de résoudre les difficultés d'application du droit des sols rencontrées au quotidien de l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation des sols ou liées à d'autres dysfonctionnements identifiés. Les modifications ainsi opérées sont mineures et ne constituent que de simples adaptations du droit des sols s'inscrivant dans le parti d'urbanisme précédemment défini.

L'économie générale Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est donc pas remise en cause par les modifications opérées.

Les changements de zonage ne concernent que 5,32 ha environ soit 0,31 % de la superficie de la commune (1700 ha environ). En outre ces modifications ne sont intervenues qu'entre des zones urbaines (4,85 ha environ) ou au profit de la zone N (0,47 ha environ).

Ces modifications n'ont pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Suite à une erreur matérielle intervenue au moment de l'édition numérique des plans de zonage, des espaces boisés classés (EBC) ont été ajoutés ou supprimés sur les plans du dossier de modification soumis à enquête publique par rapport au PLU approuvé le 21 février 2008 alors que la présente procédure de modification ne s'intéressait pas aux EBC. Comme le recommandait le commissaire-enquêteur, cette erreur a été corrigée. La situation des EBC tel qu'elle figurait au PLU approuvé le 21 février 2008 a donc été rétablie.

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.