Département des Yvelines

Commune de Bailly

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION « ALLEGEE » N° 1

Pièce n° 2 :

RAPPORT DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

Agence Karine Ruelland architecte urbaniste

SOMMAIRE

1. .... OBJET DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE » 5
2. .... PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS 7
1. Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement 8
2. Pièce °6 : Le règlement 25
3. .... EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT 71
4. .... ANNEXES 73
1. Etudes phytosanitaires (cèdre et tulipier) 73
2. Etude agropédologique sur le site des Moulineaux 73

1. OBJET DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE »

Le PLU de Bailly a été approuvé le 17 décembre 2012 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 17 juin 2014.

De nouvelles modifications sont apparues nécessaires, dont la teneur entre dans le champ de la procédure de révision dite « allégée », conduisant le conseil municipal à lancer cette procédure par délibération le 25 novembre 2013.

En effet :

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme, « *Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.* »

Après examen des modifications à apporter au dossier de PLU, la délibération stipule :

« *Il est apparu nécessaire :*

- *D'apporter au PLU des modifications liées à sa mise en compatibilité avec des projets et des documents qui n'ont pas été pris en compte dans leur version finalisée ou approuvée dans le document d'urbanisme en cours, notamment :*
    - *Projet de TGO*
    - *Implantation d'une plateforme de compostage sur le terrain de Cofiroute*
    - *Implantation d'une activité liée à la chasse sur le fort du Trou de l'Enfer qui nécessite aussi la suppression de l'espace boisé classé sur les bâtiments, statut inapproprié pour des constructions car empêchant toute restauration et utilisation.*
- *De préciser ou d'adapter certains articles du règlement qui ont posé des difficultés d'adaptation lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols,*
- *De corriger des erreurs de cartographie.* »

Au cours de la procédure, pour permettre la réalisation du projet TGO plus rapidement, le PLU a été modifié par voie de Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 3 février 2014. De plus, au cours des études, il s'est avéré inutile d'apporter des modifications au PLU approuvé le 17 décembre 2012 et modifié le 17 juin 2014, pour l'implantation de la plateforme de compostage.

Ces deux points, ne font donc pas partie de la présente révision « allégée ».

Par ailleurs, depuis le lancement de la procédure de révision « allégée », la révision du schéma directeur régional a été approuvée, tout comme celle du plan de déplacement urbain de la région Ile de France et celle du SAGE de la Mauldre ; le schéma régional des continuités écologiques a également été approuvé, et le code de l'urbanisme a été modifié, par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014, notamment. Aussi, des modifications complémentaires ont été intégrées au dossier, notamment dans les dispositions générales et certains articles du règlement du PLU. Des adaptations et précisions ont été également réalisées dans le lexique pour une meilleure compréhension des définitions.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente révision « allégée »n°1 sont les suivantes :

- **Pièce n°2 : Rapport de présentation correspondant au présent document**
- **Pièce n° 5.1 : Document graphique général - 1/5000ème**
- **Pièce n° 5.2 : Document graphique centre-ville - 1/2000ème**
- **Pièce n°6 : Règlement**

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1. Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement

Le « Fort du Trou d'Enfer » construit en 1878, actuellement propriété de l'Etat et géré par l'ONF, est miraculeusement resté dans son état d'origine. Le PLU précédent de 2012, classait ce site en zone naturelle strictement protégée et couvert par une protection en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement ne permettait aucun aménagement du site, ni son entretien pour quelque usage que ce soit.

Aussi, afin de préserver et mettre en valeur ce site historique, il convient de créer un nouveau secteur dans la zone naturelle N et de supprimer le classement en Espaces Boisés Classés sur ce secteur.

1- Modification des Espaces Boisés Classés

État actuel

Une trame de protection en Espaces Boisés Classés (EBC- article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) couvre l'ensemble du site du « Fort du Trou d'Enfer », y compris les bâtiments existants du fort semi-enterré qui n'ont pas été reportés sur le fond cadastral. Cette protection ne permet aucun aménagement ni entretien du bâtiment.

La photo aérienne prise dans les années 30 permet de visualiser que le site n'était aucunement arboré.

La forêt a peu à peu progressé sur le fort pour le couvrir quasiment dans sa globalité en 1999.

Photo 1933 *photo 1999*

Une aile du bâtiment est actuellement occupée par la Fédération Interdépartementale des Chasseurs d'Ile-de-France.
Une association nommée « Les Amis du Fort du Trou d'Enfer » vient d'être créée pour réfléchir aux usages possibles de ce fort à l'avenir (conduire des actions de restauration, faire connaître ce patrimoine, organiser des visites…).

La végétation, notamment les arbres et leurs racines, qui ont poussé sur le fort sont en train de détériorer ce patrimoine historique :

Modifications apportées
La trame des Espaces Boisés Classés est supprimée sur l'ensemble du périmètre de la parcelle A 427 sur laquelle est implanté le fort et ses galeries enterrées, ce qui représente 2,73 hectares d'EBC supprimés. Le PLU de 2012 comprenant 182 hectares d'EBC, la réduction sur le site du Fort du Trou d'Enfer représente 1,5% de la surface totale des EBC.

Par ailleurs, le site se trouvant inscrit dans le périmètre d'un massif boisé de plus de 100 hectares, la présente révision « allégée » du PLU protège la lisière sur une bande de 50 mètres.

2- Création d'un secteur Nt sur le Fort du Trou de l'Enfer

État actuel
Dans le PLU de 2012, le site du Fort du Trou d'Enfer est entièrement intégré à la zone naturelle N, ce qui interdit réglementairement tout aménagement ou extension des bâtiments existants.

Modifications apportées
Sur la parcelle du fort est créé dans le PLU un Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL), secteur Nt, pour permettre la poursuite des activités de chasse présentes sur le site et ouvrir la possibilité d'une évolution des usages du fort.

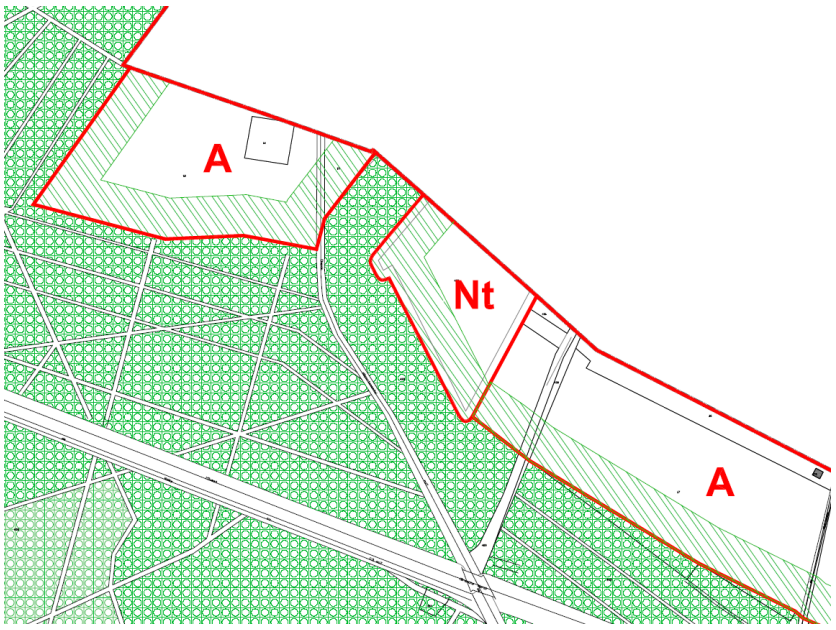
Il s'agit de valoriser ce patrimoine historique, en permettant sa réhabilitation, en lien avec les activités de la forêt, la campagne ou le patrimoine, à l'image de l'école de la campagne et de la forêt, située à proximité immédiate du fort. L'école de la campagne est un centre d'éducation à l'environnement qui organise des ateliers pédagogiques pour faire découvrir la biodiversité et le patrimoine historique, agricole et forestier de ce domaine remarquable.

Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

LE FORT DU TROU D'ENFER

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU



3- Réduction de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha

État actuel

Dans le PLU de 2012, la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares s'étend sur une largeur de 50m aussi bien dans les espaces naturels et agricoles que dans les espaces urbanisés ou Sites Urbains Constitués (SUC) au sens du SDRIF. Cette disposition est très contraignante pour les parcelles urbanisées situées à proximité immédiate du centre-ville et de la forêt domaniale de Marly-le-Roi.

La limite entre le tissu urbanisé de Bailly et la forêt est constituée en partie par un mur, soit une délimitation très forte entre la forêt et la ville. De plus, un chemin piétonnier en limite des parcelles urbanisées borde également la forêt.

Modifications apportées

Dans les espaces urbanisés, ou sites urbains constitués (SUC), la protection des lisières des massifs boisés peut être juridiquement adaptée. Compte tenu du contexte totalement urbanisé du centre-ville de Bailly qui borde la forêt, la présente révision « allégée » du PLU réduit de 50 à 15 mètres la bande de protection des lisières dans les zones urbaines du PLU.

Afin néanmoins d'assurer la plus grande protection possible du massif boisé, une grande partie de la bande de 50 mètres est protégée grâce aux espaces paysagers protégés « P2 » au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, espaces dans lesquels aucune extension n'est possible. Ainsi, le PLU, au travers de ses dispositions limite très fortement les extensions en direction du massif boisé.
Notamment la présente révision « allégée » ajoute des espaces paysagers protégés P2 au sud du château du Tillet.

En outre, la présente révision « allégée » supprime toute superposition sur les documents graphiques entre la trame de protection des lisières et celle des espaces paysagers protégés P2.

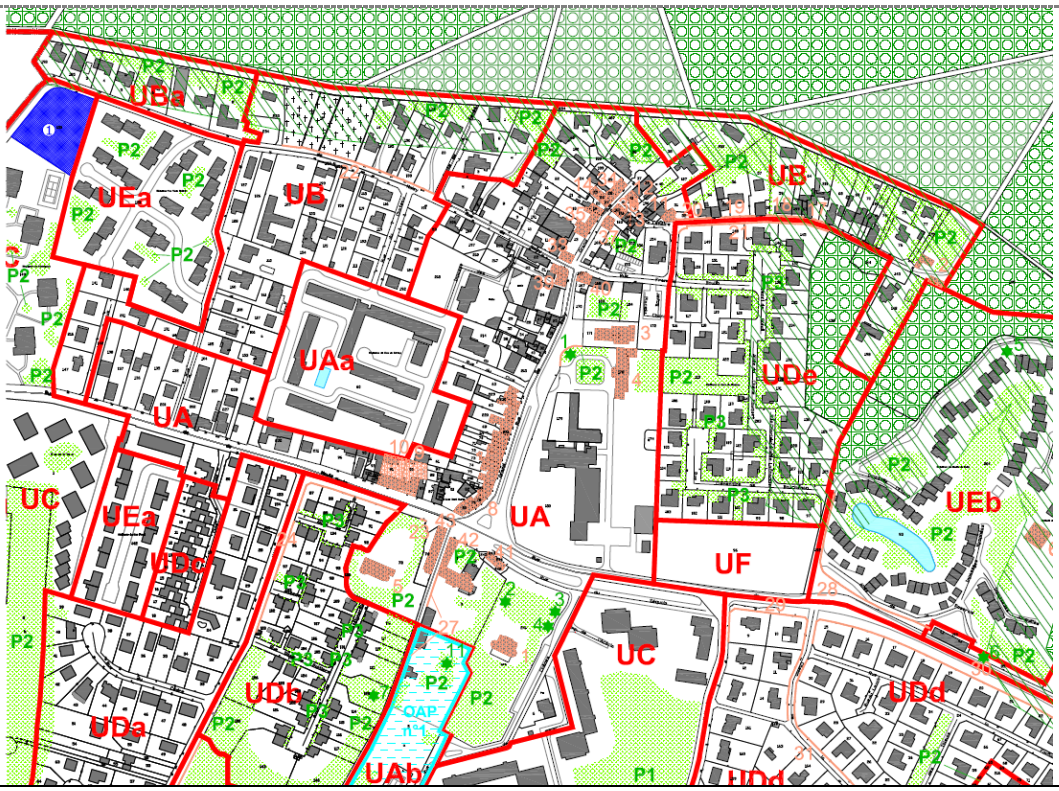
Ces nouvelles dispositions réglementaires permettront l'aménagement et l'extension modérés des constructions existantes, ce qui était impossible avec le PLU de 2012.

Cette modification concerne les zones UA, UB, UBa, UDd, UDe, UEb et UX.

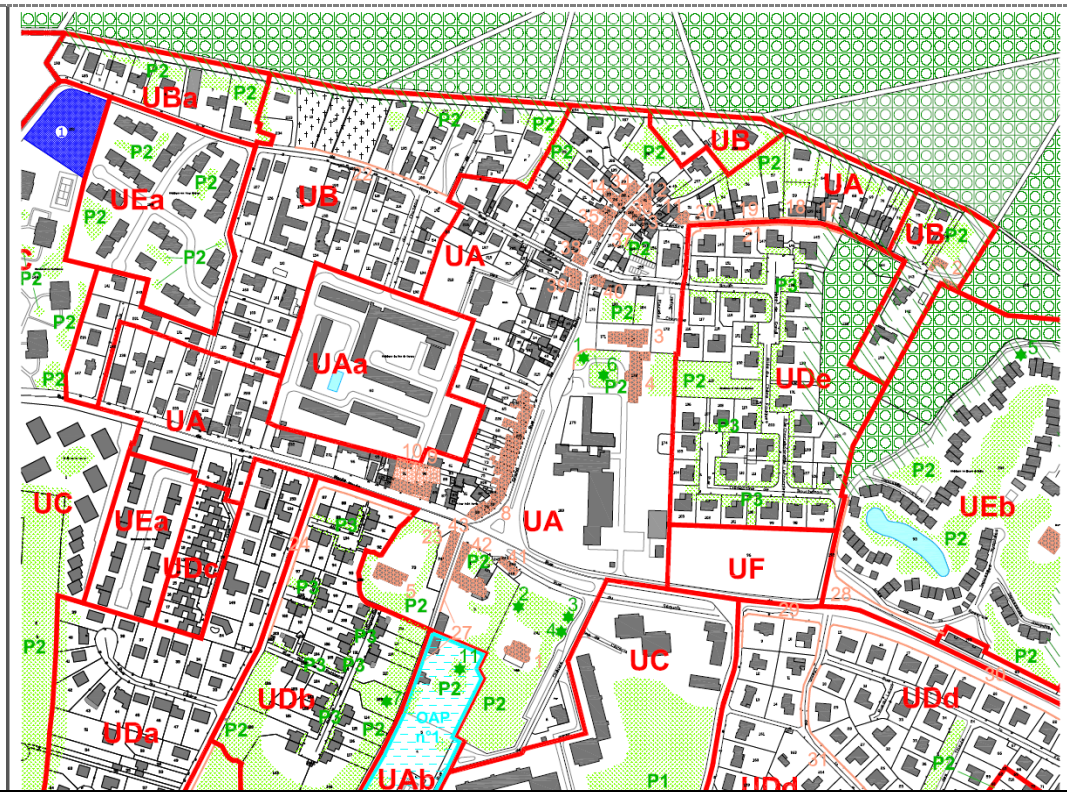
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

REDUCTION DES LISIERES FORESTIERES EN ZONE URBAINE

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU



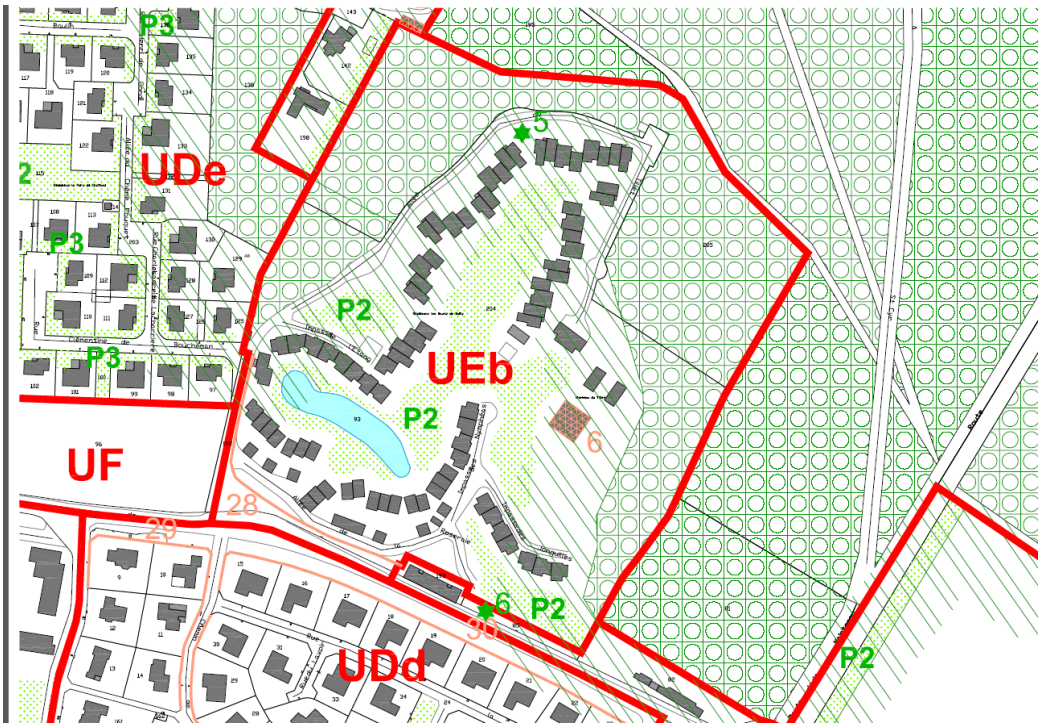
REDUCTION DES LISIERES FORESTIERES EN ZONE URBAINE (suite)

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

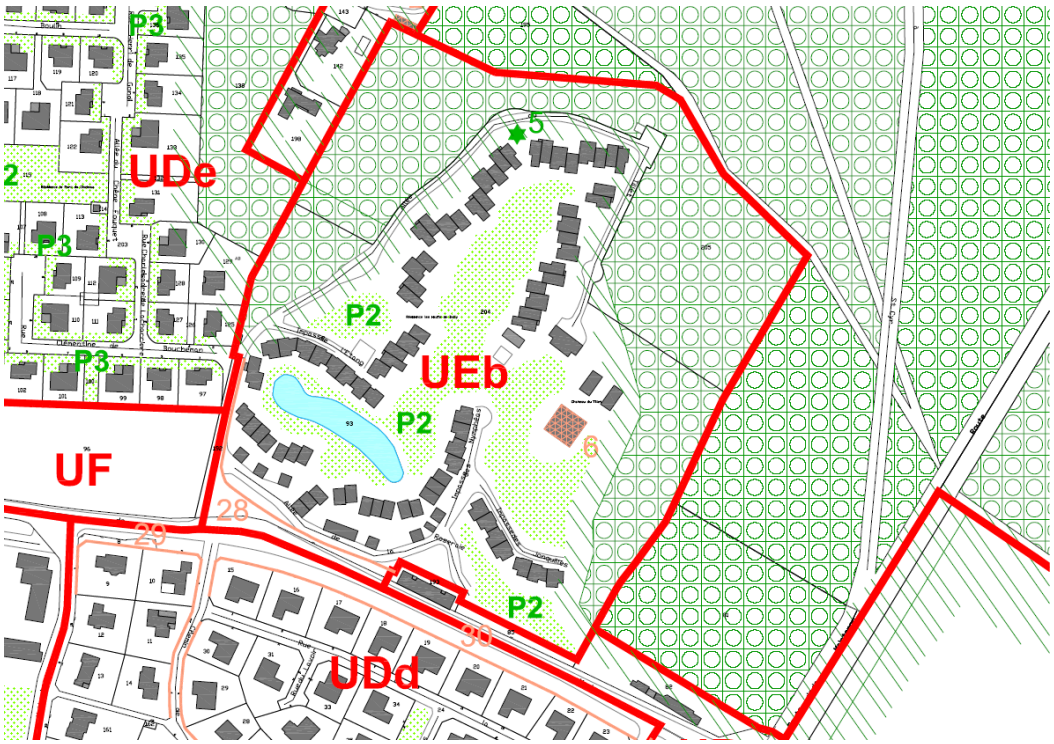
MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU

CREATION D'ESPACES PAYSAGERS PROTEGES « P2 »

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU



4- Protection d'arbres remarquables

État actuel

Le PLU approuvé en 2012 protège un certain nombre d'arbres remarquables au titre de l'article **L.123-1-5 7°**, (devenu article L.123-1-5 III 2° depuis la loi ALUR) assurant la protection des paysages. Courant 2014, la commune a fait réaliser une étude phytosanitaire afin d'étudier plus finement la qualité des arbres remarquables sur son territoire urbanisé.

Cette étude a mis en exergue que certains arbres protégés, tel que le cèdre des Hauts de Bailly situé rue de Maule, était quasiment mort et nécessitait un abattage urgent (étude juin 2014). En revanche, l'étude a montré que le Tulipier situé devant le château de Bailly, non repéré dans le PLU, présentait un intérêt paysager certain (étude septembre 2014).

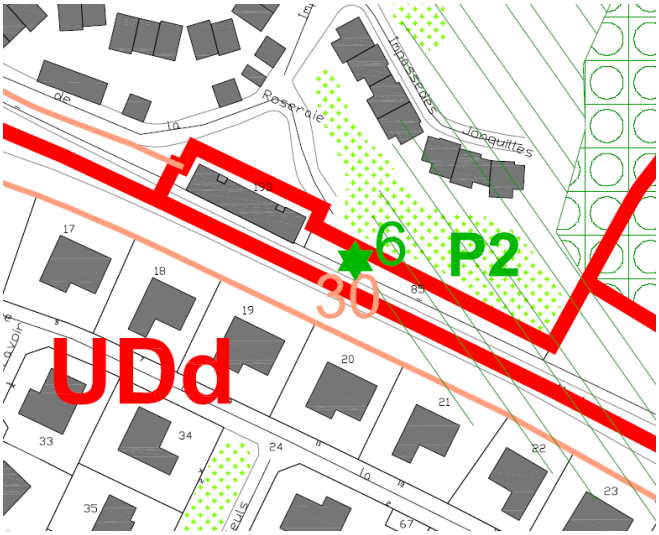
Modifications apportées

La protection du cèdre rue de Maule est supprimée. Le Tulipier est dorénavant protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2.

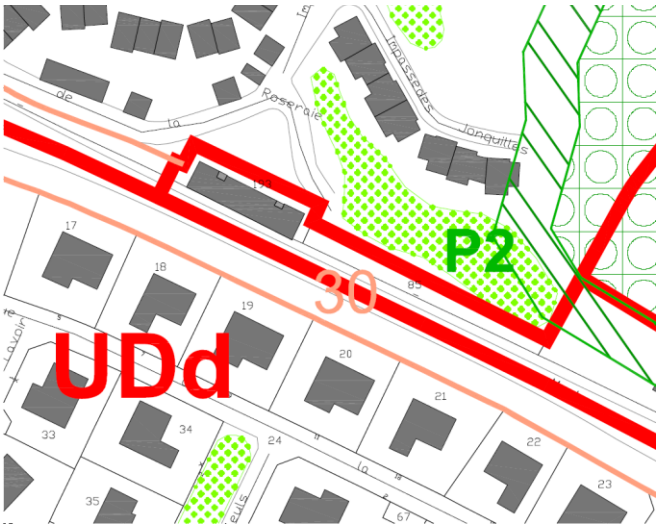
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

SUPPRESSION DE L'ARBRE REMARQUABLE n°6
(cèdre Les Hauts de Bailly – rue de Maule)

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU



CLASSEMENT DU TULIPIER DEVANT LE CHATEAU DE BAILLY

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU

CLASSEMENT D'UN ARBRE REMARQUABLE : TULIPIER

5- Modification de zonage quartier rue du Poirier au Large

État actuel

Dans le PLU approuvé en 2012, le quartier de la rue du Poirier au Large est classé en zone UD, secteur UDb. Les différentes demandes de permis de construire ou de déclarations préalables sur des constructions existantes ou de nouvelles constructions ont révélé que les règles du secteur UDa, plus souples que celles du secteur UDb, conviendraient mieux aux caractéristiques urbaines et paysagères de ce secteur de la commune : la bande constructible est plus profonde (20 m au lieu de 15m), l'emprise au sol est plus importante (40% au lieu de 30%) et les règles d'aspect extérieur des constructions sont plus souples.
En effet, l'implantation des constructions dans ce quartier étant très hétérogène, la bande constructible de 15 mètres pouvait se révéler trop étroite pour permettre l'extension des constructions par exemple. De même, concernant l'aspect extérieur, les règles du secteur UDb sont adaptées aux résidences de la Châtaigneraie et du Clos du Moustier, caractérisées par une homogénéité architecturale, tandis que la rue du Poirier au Large est composée de constructions plus hétérogènes, comme celles du secteur UDa.

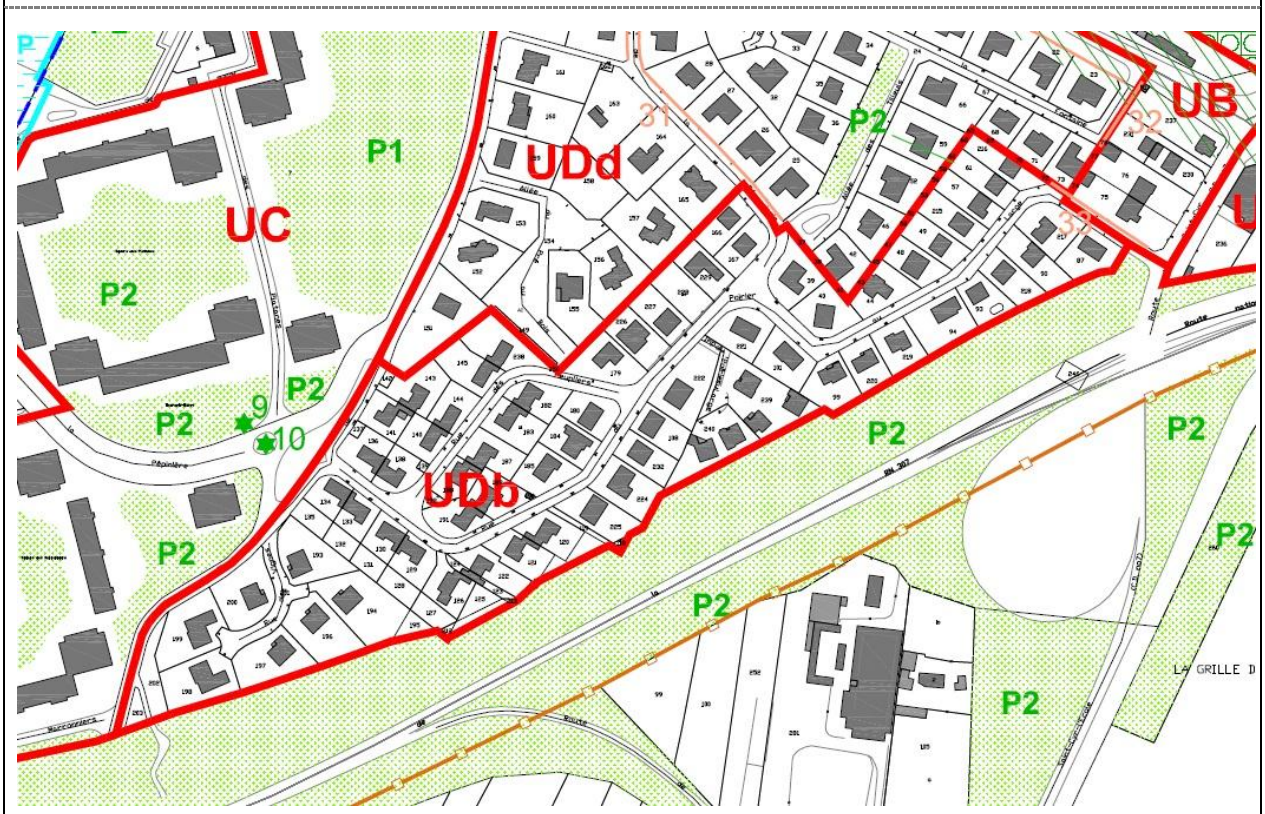
Modifications apportées

Le quartier de la rue du Poirier au Large est classé dorénavant en zone UD, secteur UDa, dans le PLU.

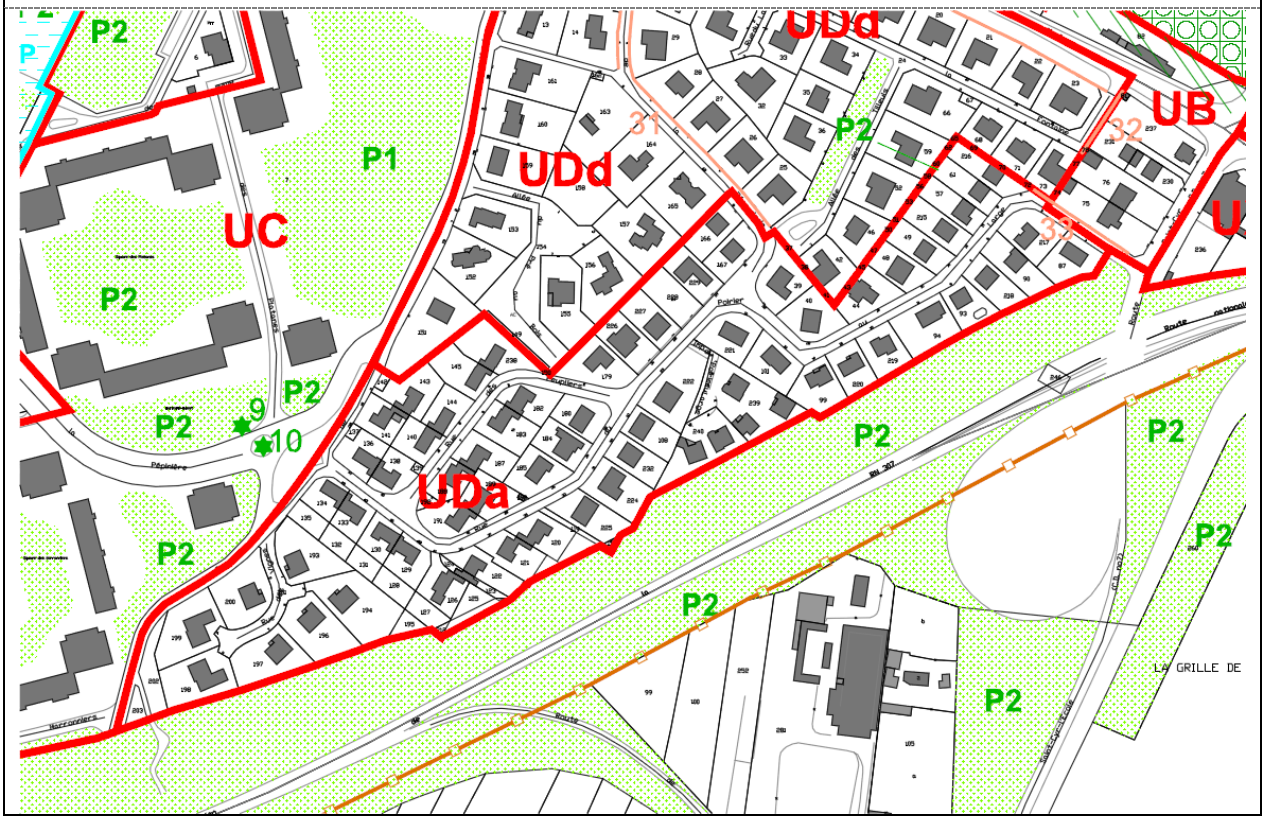
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

CLASSEMENT DU QUARTIER RUE DU POIRIER AU LARGE EN UDb

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU



6- Modification de zonage rue de la Collinerie

État actuel

Dans le PLU approuvé en 2012, la rue de la Collinerie est classé en zone UB, alors que l'analyse de la morphologie urbaine contenue dans le diagnostic montrait qu'elle s'apparentait davantage au tissu urbain de la zone UA : constructions implantées à l'alignement des voies et au moins sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.
Le classement en zone UB, zone à dominante pavillonnaire, pose des problèmes dans l'appréciation et l'instruction des demandes d'autorisation de construire.

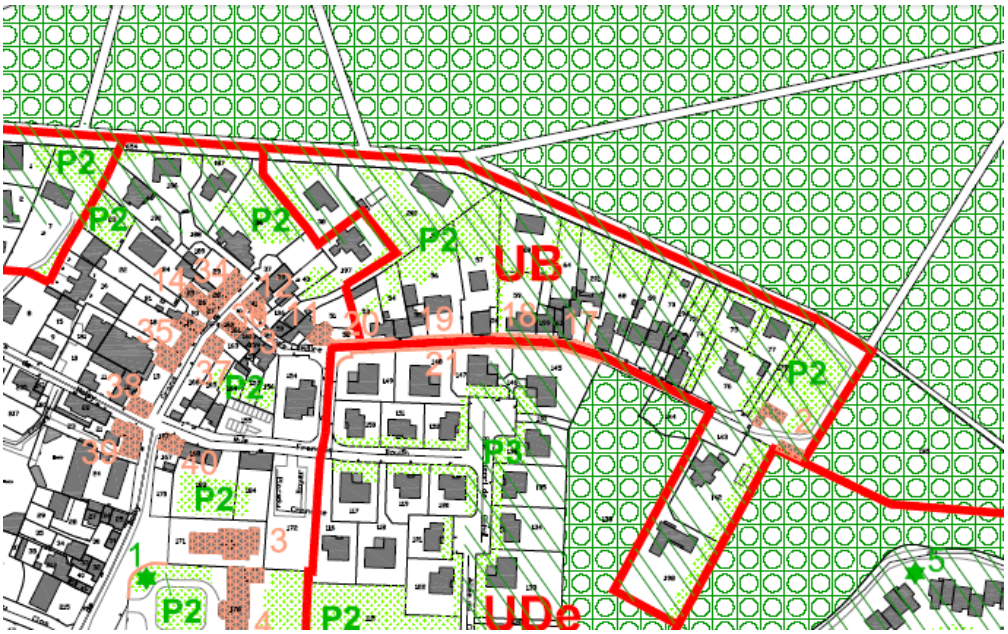
Modifications apportées

La rue de la Collinerie est donc partiellement classée dorénavant en zone UA dans le PLU. Les règles de cette zone correspondent mieux au caractère rural de ce secteur.

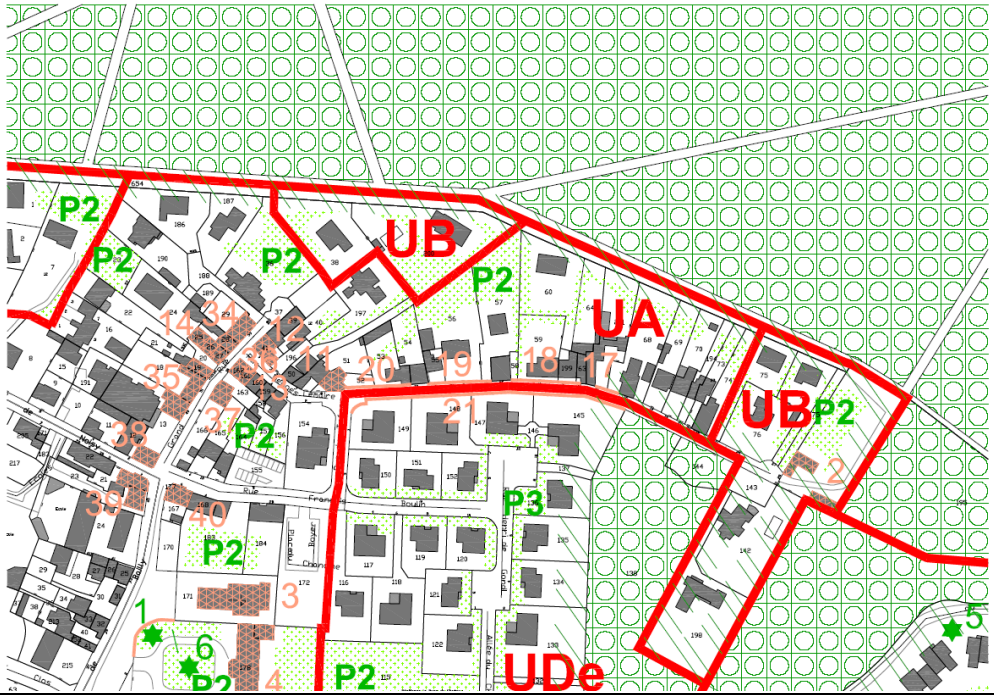
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

MODIFICATION DE ZONE UB EN UA RUE DE LA COLLINERIE

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU



7- Modification du périmètre de protection de la zone humide des Moulineaux

État actuel

Dans le PLU approuvé en 2012, le secteur des Moulineaux, classé en zone agricole, est très largement couvert par une protection écologique au titre de l'article L.123-1-5 7°concernant le milieu humide.

Rappel *: La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technico-économique d'implanter les projets en dehors de ces zones. A défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée. Tous installation, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, conduisant à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais (rubrique 3.3.1.0 de l'article R.214-1 du Code de l'environnement) sont concernés.*

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Le SAGE de la Mauldre en précise les modalités de mise en œuvre.

Une étude agro-pédologique réalisée sur la partie Sud (diagnostic sol et végétation), jointe en annexe du présent rapport, a permis d'identifier précisément les zones réellement humides sur la partie Sud du site. Concernant la partie nord, aucune étude précise n'a été réalisée à ce jour.

Modifications apportées

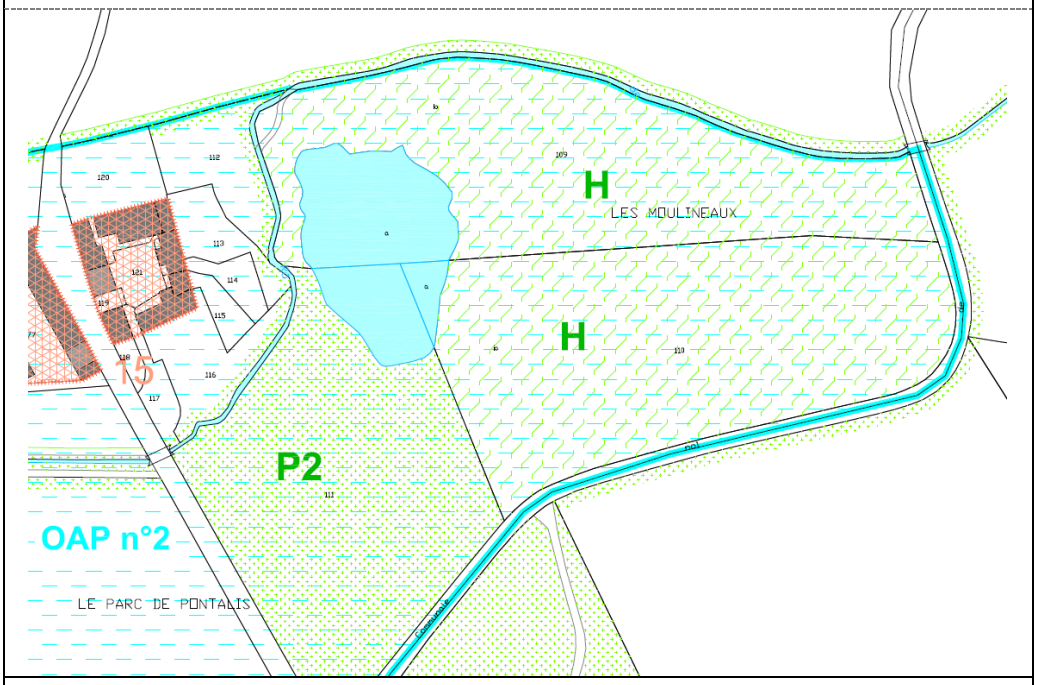
Le périmètre de protection écologique du milieu humide H, au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, est donc modifié et réduit sur la partie sud, et reste inchangé dans la partie nord.

Compte tenu des dispositions du SAGE de la Mauldre, tout projet sur ce site fera l'objet de vigilance spécifique et sera soumis, le cas échéant, à une étude « loi sur l'eau ».

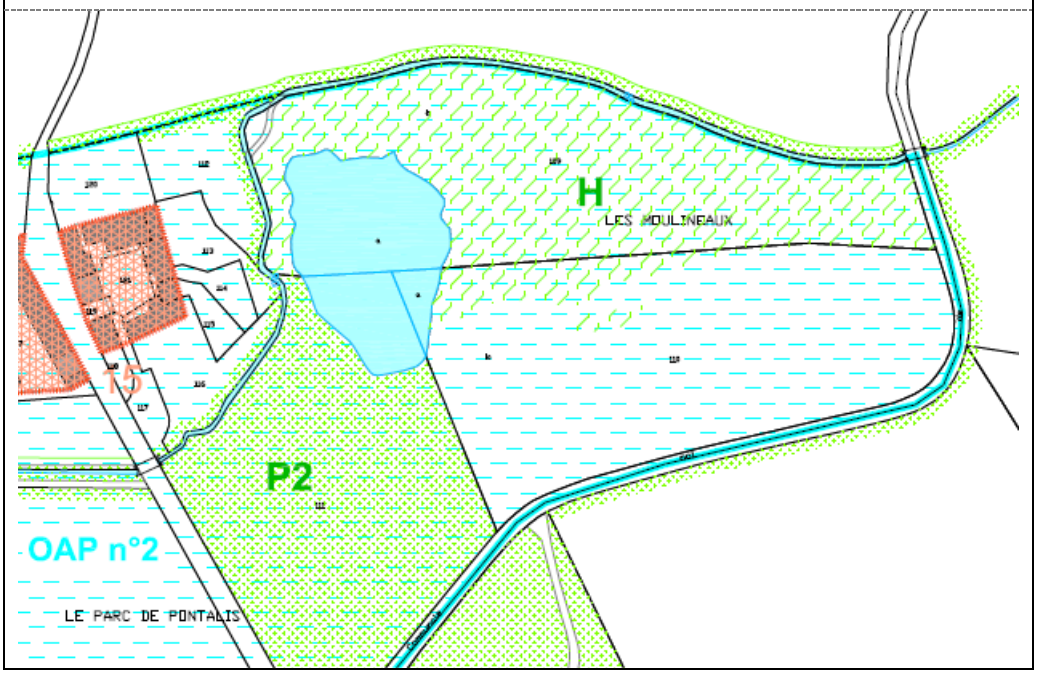
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION DE LA ZONE HUMIDE

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU



2. Pièce °6 : Le règlement

Avec l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 et la promulgation de la loi ALUR, les articles du code de l'urbanisme ont été remaniés sur la forme et sur le fond.

Aussi, les dispositions générales, Titre I du règlement du PLU, sont modifiées conformément aux nouvelles dispositions législatives et par voie de conséquence, le corps de règles de l'ensemble des zones est également modifié. Cela porte notamment sur :

- la modification de la numérotation de certains articles,
- la suppression des sections dans le règlement,
- la suppression des articles 5 (*superficie minimale des terrains*) et 14 (*coefficient d'occupation des sols*)
- l'ajout des articles 15 (*les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*) et 16 (*les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*)
- le remplacement de la SHON (surface hors œuvre nette) en SDP (surface de plancher)

Modifications communes à toutes les zones ou à toutes les zones urbaines

REGLES SPECIFIQUES A LA HAUTEUR DES ANNEXES

Dans tous les articles concernés, la règle pour les annexes est simplifiée et homogénéisée sur toutes les zones, en ne fixant qu'une hauteur totale à 3,20 m, sans tenir compte de toiture en pente ou de toiture terrasse, ce qui est plus simple pour les pétitionnaires et les instructeurs et ne nuit pas au paysage urbain.

Cette règle figure, sous différentes formes, aux articles 2, 4, 6, 7 et 10.

Rédaction initiale :

- *« ….hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35° »*

Rédaction modifiée :

« … hauteur 3,20 mètres «

Article 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La bande de protection des lisières de 50 mètres a été réduite dans les sites urbains constitués (SUC) comme le permet le SDRIF (cf justification « lisières » ci-avant) entraînant les modifications suivantes à l'article 1 des zones concernées : UA, UB, UDe, UX….

Rédaction initiale :

- *« Dans une bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite. »*

Rédaction modifiée :

- *« Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite. »*

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Article 4 - RESEAUX*

Dans toutes les zones, la gestion des eaux de pluie à la parcelle est rendue obligatoire, sauf impossibilité technique ou technico-économique, et une précision est apportée sur le débit de fuite pour l'aménagement de terrains de plus de 1000 m² de superficie.

Rédaction initiale :

« ……

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,…) sont sollicitées auprès de la commune.

…… »

Rédaction modifiée et complétée:

« ….

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

…. »

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Dans toutes les zones urbaines à dominante (UA, UB, UC, UD, UE et UF), une précision est apportée pour la mesure de la distance par rapport aux limites séparatives pour les ouvertures en toiture pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

La rédaction est complétée de la façon suivante :

Rédaction complétée :

« Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement sera calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche. »

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des **articles 10** le PLU de 2012est complété pour apporter une précision pour la hauteur des constructions pour les toitures à pente de 35°, qui faisait défaut.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Rédaction initiale :

« La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- *x mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures à 35°*
- *x mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35° »*

Rédaction modifiée :

« La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- *x mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°*
- *x mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35° »*

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble des **articles 11** des zones urbaines, à l'exception de la zone UF, le PLU de 2012 introduisait une souplesse en introduction des règles de l'aspect extérieur des constructions pour encourager l'architecture contemporaine notamment celle qui permet des bâtiments économes en énergie, et plus largement « durables ». Cette disposition concerne les constructions nouvelles mais également les extensions et les aménagements des constructions existantes.

La rédaction initiale n'étant pas suffisamment claire, elle est modifiée dans sa forme.

Rédaction initiale :

1 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toiture-terrasse végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.*

Rédaction modifiée :

1 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions nouvelles, ni aux extensions et aux aménagements des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toiture-terrasse végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.*

Dans l'ensemble des **articles 11** le PLU de 2012 prévoyait des dispositions relatives au développement durable et notamment à la performance énergétique des bâtiments. Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2, le PLU comporte dorénavant un article prévu à cet effet.

Aussi la rédaction suivante reste inchangée, mais est reportée de l'article 11 à **l'article 15** du règlement :

« Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- *Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;*
- *Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;*
- *Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;*
- *Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées*
- *Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. »*

Les règles relatives aux toitures ont été complétées concernant l'aspect des matériaux pour assurer une plus grande unité et qualité du paysage bâti sur le territoire urbanisé de la commune.

Rédaction complétée :

« Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. »

Les règles relatives au patrimoine bâti remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ont été reformulées dans toutes les zones pour une meilleure compréhension, de la façon suivante :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Rédaction initiale :

« Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- *Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.*
- *Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.*
- *Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.*
- *Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. »*

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable. »*

Rédaction modifiée :

« Pour assurer la protection des bâtiments repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- *Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions sont a priori proscrites, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique et réglementaire.*
- *Les travaux de restauration ou d'entretien seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes, les menuiseries et les revêtements de sol alentours.*
- *Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.*

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, notamment afin de répondre aux exigences d'économie d'énergie et/ou d'évolution des usages du bâti, sous réserve que la nature des travaux projetés, la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable. »

La règle est complétée ou précisée dans l'« ***Aménagement des abords des constructions*** » pour tenir compte des murs protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme qui n'avaient pas été réglementés et donc protégés dans le PLU 2012, ce qui était un oubli.

Rédaction complétée et modifiée :

« Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Les murs repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, devront être préservés et réhabilités à l'identique. Pour les portails et portillons inscrits dans ces murs, le bois plein sur toute la hauteur ou le métal avec grille en partie haute seront privilégiés. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale. Dans ces murs il ne sera autorisé qu'un ou deux portails ou portillons par façade. »

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Article 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les principes définis en introduction des **articles 12** de toutes les zones urbaines, la rédaction a légèrement été modifiée pour une plus grande clarté.

Rédaction initiale :

« Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après. »*

Rédaction modifiée :

« Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions. »

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, impose des normes maximales concernant le stationnement des constructions destinées aux bureaux. Aussi, le règlement est modifié dans toutes zones où les bureaux sont autorisés de la façon suivante :

Rédaction initiale :

« Pour les constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement.*

Pour les constructions supérieures à 50 m² de surface de plancher, il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² entamée, dont une banalisée. »*

Rédaction modifiée :

« Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. »*

Le PLU de 2012 ne fixait pas de normes pour le stationnement des vélos pour les constructions destinées au commerce. La commune souhaitant encourager les déplacements en modes actifs conformément au PDUIF, il est convenu de compléter la rédaction de la façon suivante :

Rédaction complétée :

« Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher. »*

Par ailleurs, le PLU prévoyait que pour toute construction dont la norme n'était pas prévue, la règle applicable serait celle des constructions directement assimilables. Le code de l'urbanisme définissant 9 destinations possibles uniquement, cette rédaction n'a pas lieu d'être.

Rédaction supprimée :

« 3- Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. »

Article 13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans l'ensemble des **articles 13** des zones urbaines, le PLU de 2012 exigeait la plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres. La révision « allégée assouplit la règle en ne demandant plus qu'un arbre pour 75 m² d'espaces libres. La référence aux « arbres de haute tige » est supprimée et remplacée par « arbres ». Ces dispositions sont moins contraignantes et mieux adaptées aux caractéristiques du tissu urbanisé de Bailly.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Rédaction initiale :

« Pour les constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement.*

Pour les constructions supérieures à 50 m² de surface de plancher, il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² entamée, dont une banalisée. »*

« Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de la superficie. »

Rédaction modifiée :

« Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie. »

Article 16. – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans toutes les zones a été introduit conformément à la loi Grenelle II, l'article 16 relatif à la prise en compte dans les constructions des communications numériques.

Dorénavant, toute construction devra être conçue de façon à permettre son raccordement au réseau de communication numérique, existant ou futur.

L'article 16 du règlement du PLU est ajouté et rédigé de la façon suivante :

Rédaction complétée :

« Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique. »

Sont présentées ci-après les modifications spécifiques apportées, zone par zone, article par article.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UA, les articles du règlement modifiés

Article UA6 : la rue de la Collinerie étant dorénavant en zone UA, l'exception faite de ne pas respecter l'implantation à l'alignement sur rue pour les parcelles enceintes par un mur en pierre sur certaines rues, vaut dorénavant également pour celle-ci.

Article UA10 : La règle de hauteur est complétée pour tenir compte des toitures terrasses, en permettant un étage supplémentaire dès lors que le dernier étage est en retrait, ce qui ne change pas la perception de la hauteur de la façade depuis la rue.

La règle est également simplifiée pour les annexes (cf règles communes)

Article UA12 : La règle a été modifiée pour les transformations, avec ou sans extension, des constructions destinées à l'habitation, afin de ne pas imposer de places de stationnement supplémentaires quand il s'agit uniquement d'agrandir un logement. La règle ne s'impose désormais qu'en cas de création de nouveaux logements, afin d'introduire une souplesse

Les articles du règlement de la zone UA sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

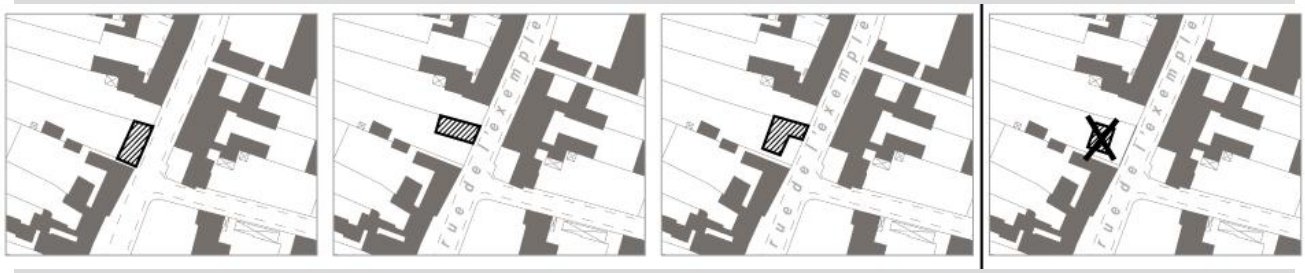
Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

- **Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes** sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions *Implantation impossible*



Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* publiques, emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire et de la rue F. Boulin ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

En cas de mur en pierre de pays implanté à l'alignement de la voie, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions impossible *Implantation*

Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* publiques, emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire, de la rue F. Boulin, de la rue de la Collinerie, ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

En cas de mur en pierre de pays implanté à l'alignement de la voie, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Extrait)

….

Dans la zone UA, en dehors des secteurs UAa et UAb:

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°.
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°

En cas de dernier étage en retrait, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Le retrait sera d'un minimum :

- de 0,90 mètre,
- ou de 1,40 mètre le long de la rue des Chênes, de l'allée de la Pépinière et de l'impasse de la Halte.

Dans toute la zone :

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

……..

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Extrait)

….

Dans la zone UA, en dehors des secteurs UAa et UAb:

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°.
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

En cas de dernier étage en retrait par rapport à la façade, la hauteur maximale est portée à 12 mètres, avec un retrait minimum d'1 mètre sur toutes les façades.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°

En cas de dernier étage en retrait, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Le retrait sera d'un minimum :

- de 0,90 mètre,
- ou de 1,40 mètre le long de la rue des Chênes, de l'allée de la Pépinière et de l'impasse de la Halte.

Dans toute la zone :

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

……

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

(EXTRAITS)

……

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.* »

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

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

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAb :

Pour les constructions de moins de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

Dans le secteur UAb :

A minima, deux places de stationnement par logement créé seront réalisées en sous-sol.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

……

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

(EXTRAIT)

…….

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.* »

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Dans toute la zone :

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

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAb :

Pour les constructions de moins de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

Dans le secteur UAb :

A minima, deux places de stationnement par logement créé seront réalisées en sous-sol.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

…..

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UB, les articles du règlement modifiés

Article UB11 : Outre les précisions apportées sur toutes les zones urbaines présentées en début de rapport, un paragraphe « ***Percements et parements des façades*** »est ajouté pour rendre obligatoire de respecter le nuancier de couleurs de la commune pour le traitement des menuiseries et des façades.

En outre le paragraphe relatif aux coffrets des volets roulants a été déplacé car il se trouvait par erreur dans la partie qui traite de l'aménagement des abords des constructions.

Les articles du règlement de la zone UB sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

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

(EXTRAIT)

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

…….

2 – AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

…….

Percements

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

APRÈS

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

(EXTRAIT)

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

……

Percements et parement de façade

Les teintes employées sur les menuiseries et les façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UC, les articles du règlement modifiés

Article UC2 : La possibilité d'implanter des annexes dans les espaces paysagers protégés est intégrée dans le règlement par soucis de cohérence et de similitude avec les autres zones.

Les articles du règlement de la zone UD sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UC2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(Extrait)

……

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

APRÈS

Article UC2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(Extrait)

……

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UD, les articles du règlement modifiés

Article UD6 : Une distinction est apportée entre les différents secteurs. La règle est assouplie dans les secteurs UDa et UDd, pour permettre l'extension des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité, à condition de ne pas créer de logement. Pour les secteurs UDb et UDe, la règle reste inchangée au-delà de la bande de constructibilité ; seuls les aménagements dans le volume existant sont autorisés.

Article UD7 : la règle est complétée pour réglementer la distance par rapport aux voies privées qui ne peut être réglementée à l'article 6. Il s'agit d'apporter une clarification du règlement.

Les articles du règlement de la zone UD sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

- **Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement*** des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Dans les secteurs UDa, UDc, UDd et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de SHOB* et leur hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° ;
  - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de SHOB* et leur hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° ;
  - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Pour l'extension* des constructions existantes,** les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
  - Dans le cas d'une construction principale implantée à l'alignement* ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.
  - Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

- **Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement*** des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs UDa, UDc, UDd et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
  - Les piscines de plein air.

Dans les secteurs UDc et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° ;
  - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° ;
  - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Pour l'extension* des constructions existantes,** les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises* publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
  - Dans le cas d'une construction principale implantée à l'alignement* ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.
  - Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UDa, UDb et UDe :

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDc :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).
Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans toute la zone :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives*, en cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de SHOB* et 3 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35° s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UDa, UDb et UDe :

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDc :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans les secteurs UDa :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'extension* des constructions existantes, les constructions s'implanteront en retrait de la voie privée en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :

- Dans le cas d'une construction principale implantée sur la limite de la voie privée ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de la voie privée.
- Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDc :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport à l'ensemble des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDe :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans toute la zone :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives* autres que celles longeant les voies privées, en cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès.

…….

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(EXTRAIT)

…

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 10,5 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures à 35 ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

Dans les secteurs UDc et UDd

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

Dans les secteurs UDb et UDe

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

En cas d'extension des constructions implantées sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas :

- 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures à 35°;
- 2,80 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures à 35°;
- 2,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(EXTRAIT)

…

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 10,5 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Dans les secteurs UDc et UDd

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

Dans les secteurs UDb et UDe

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

En cas d'extension des constructions implantées sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas :

- 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures ou égales à 35°;
- 2,80 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 m.

- 3 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UE, les articles du règlement modifiés

Article UE7 : la règle est complétée pour réglementer la distance par rapport aux voies privées qui ne peut être réglementée à l'article 6. Il s'agit d'apporter une clarification du règlement.

Les articles du règlement de la zone UE sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UEa

Les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 3 mètres.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de SHOB* et 3 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pentes et 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans le secteur UEb

Les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 10 mètres.

APRÈS

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UEa

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront en retrait d'une distance minimum de 2,50 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 3 mètres.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pentes et 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35° s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans le secteur UEb

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies privées,
- soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 1 mètre.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 10 mètres.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

…

Toiture

…..
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti ou pour l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

……

APRÈS

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

…

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

…..

Toiture

……
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti ou pour l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.
…..

……

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UF, les articles du règlement modifiés

Article UF11 : l'obligation de faire des clôtures en haies végétales a été supprimée compte tenu des caractéristiques de la zone qui accueille aujourd'hui le marché et des équipements sportifs, pour laisser plus de souplesse dans le traitement des abords des équipements publics.

Les articles du règlement de la zone UF sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

….

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

APRÈS

Article UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

….

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune……..

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UX, les articles du règlement modifiés

Article UX2 : compte tenu de la vocation principale d'activités de cette zone, la possibilité d'implanter des annexes, type abri de jardin, dans les espaces paysagers protégés n'a pas lieu d'être. Cette règle est donc supprimée.

Article UX6 : les distances par rapport aux axes principaux ont été modifiées pour respecter la réglementation en vigueur :

- la distance par rapport à l'axe de l'autoroute A12 est ainsi portée de 50 à 100 mètres ;
- La distance de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 307 a été supprimée, son classement ne le justifiant pas. La règle qui s'impose est la même que celle des autres voies.

Article UX12 : Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir des constructions destinées à l'habitation, il n'a été maintenu que la règle de 2 places par logement pour les constructions destinées à l'habitation.

Les articles du règlement de la zone UX sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles ne dépassent pas 400 m² de surface de plancher*.
- L'aménagement des constructions destinées au commerce existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et pour les personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ;

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles ne dépassent pas 400 m² de surface de plancher*.
- L'aménagement des constructions destinées au commerce existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et pour les personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ;

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

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

(EXTRAIT)

…

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 50 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords de la D307 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 30 mètres depuis l'axe de la voie.

……..

APRÈS

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

(EXTRAIT)

…

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords de la D307 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 30 mètres depuis l'axe de la voie.

……..

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UX12 - STATIONNEMENT

(EXTRAIT)

…

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour les constructions de moins de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

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

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

…..

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UX12 - STATIONNEMENT

(EXTRAIT)

…

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

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

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

….

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone A, les articles du règlement modifiés

Article A6 : L'article est complété pour tenir compte de la traversée de l'autoroute A12 dans la zone agricole et respecter la réglementation en vigueur : la distance des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A12 est de 100 mètres minimum.

Pour les autres voies la règle est inchangée.

Article A11 : Les règles sont globalement maintenues sur le fond mais ont été reprises dans la forme. Elles ont été simplifiées et complétées pour les portes et portail.

Les articles du règlement de la zone A sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

APRÈS

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords des autres voies :

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

…….

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

…….

APRÈS

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

……..

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

……..

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Le grillage pourra être de type « grillage à moutons » (grillage en acier galvanisé à grosses mailles, et poteaux bois).

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

……

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone naturelle, les articles du règlement modifiés

L'introduction du chapitre est complétée par la création d'un second secteur de la zone N, le secteur Nt.

Article N2 : L'article est complété pour tenir compte de la création du secteur Nt sur le site du Fort du Trou d'Enfer dans la zone N et fixer des conditions pour permettre l'aménagement, l'évolution et l'entretien des bâtiments existants.

Aucune condition n'était précisée pour les changements de destination ; il est donc précisé que ceux-ci sont autorisés à condition de respecter l'équilibre du milieu, la zone naturelle étant strictement à préserver.

Est également ajoutée la règle relative aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme qui avait été oubliée dans le PLU de 2012.

Article N9 : L'article est complété pour tenir compte de la création du secteur Nt. Dans ce secteur déjà entièrement occupé par un fort semi-enterré et ses galeries enterrées, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Les articles du règlement de la zone N sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N comprend un secteur Nf.

Le secteur Nf correspond au boisement de la « Faisanderie ».

APRÈS

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N comprend deux secteurs Nf et Nt.

Le secteur Nf correspond au boisement de la « Faisanderie ».

Le secteur Nt correspond au site du Fort du « Trou d'Enfer ».

AVANT

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- Les changements de destination des bâtiments existants à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'extension* des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 25 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur

Dans le secteur Nf :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site de la Faisanderie et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

APRÈS

Article N2 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- Les changements de destination des bâtiments existants à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'extension* des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 25 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur

Dans le secteur Nf :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site de la Faisanderie et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

Dans le secteur Nt :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site du Fort du Trou d'Enfer et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- l'aménagement d'accès aux constructions* de nature perméable.
- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée

AVANT

Article N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière*.

APRÈS

Article N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur Nt

Il n'est pas fixé de règle.

3. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.123-2 4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les incidences du plan sur l'environnement sont analysées dans le PLU approuvé, par grandes rubriques : patrimoine naturel, patrimoine culturel et paysage, énergie, eau, qualité de l'air, bruit, risques, déchets.

Les modifications apportées par la présente révision « allégée »au PLU, n'ont que très peu d'incidences sur l'environnement.

Patrimoine naturel et biodiversité

En matière de patrimoine naturel et de biodiversité, les modifications apportées par la révision « allégé » portent sur :

- la suppression de la trame d'Espaces Boisés Classés, sur le site du «Fort du Trou d'Enfer » et l'ajout de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares pour permettre la protection et la mise en valeur du patrimoine historique que constitue l'ancien Fort. En l'absence d'entretien du site et son quasi abandon, la végétation l'avait en grande partie envahie ce qui avait conduit à le faire « disparaître » juridiquement dans le document d'urbanisme (le POS puis le PLU) en classant comme partie intégrante de la forêt de Marly, sans tenir compte de son histoire et surtout de ces caractéristiques bâties ;
- la réduction de la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares de 50 mètres à 15 mètres dans les Sites Urbains Constitués (SUC) tout en maintenant la protection de ces espaces au titre de l'article L.123-1-5 III 2°. Les parcelles concernées étant entièrement urbanisées, il s'agit juste de permettre l'évolution modérée des constructions existantes tout en protégeant les fonds de jardin qui jouxtent le mur délimitant la forêt ;
- la réduction de la zone humide protégée sur la base d'une étude approfondie des milieux humides jointe en annexe du présent rapport. En l'absence d'étude spécifique, le PLU de 2012 avait par mesure de précaution, classé au titre des « zones humides » un très vaste secteur situé au lieu-dit « les Moulineaux » en zone agricole. Aussi, un projet relatif au centre équestre devant voir le jour, les propriétaires ont fait réaliser une étude agropédologique afin que soient cernés clairement et au plus juste les milieux humides existants et à protéger. Cette étude permet de recaler, sur une partie du site concerné, le périmètre justifiant le classement en zone humide ;
- la suppression de la protection du cèdre des Hauts de Bailly et la nouvelle protection du Tulipier situé devant le château de Bailly au titre de l'article L.123-1-5 III 2°. La commune a fait réaliser une étude phytosanitaire des arbres les plus remarquables pour assurer une protection au plus juste des sujets les plus remarquables ;

Aussi, la présente révision « allégée » du PLU n'a pas d'incidences négatives notoires sur le patrimoine naturel et la biodiversité du territoire de Bailly.

Patrimoine culturel et paysage

La création d'un secteur spécifique pour le site du « Fort du Trou d'Enfer » permet de préserver et de mettre en valeur un site qui représente une des composantes du patrimoine historique et culturel de Bailly.

La présente révision « allégée » a une incidence positive pour la préservation de ce site.

Sur les thèmes de l'**énergie**, l'**eau**, l'**air**, le **bruit**, les **risques** et les **déchets**, la présente révision « allégée » ne modifie en rien les incidences telles qu'elles apparaissent dans le PLU de 2012.

La présente révision « allégée » du PLU tend à renforcer la démarche de développement durable et notamment de mise en valeur et de préservation de l'environnement sur le territoire de Bailly.

4. ANNEXES

1. **Etudes phytosanitaires (cèdre et tulipier)**

2. **Etude agropédologique sur le site des Moulineaux**