

Commune de Senlisse



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Projet de PLU modifié – septembre 2025

Senlisse est une petite commune d'environ 500 habitants située dans le département des Yvelines, en Ile-de-France. Senlisse fait partie de la communauté de communes de la haute Vallée de Chevreuse.

Objet de la modification

La commune de Senlisse a engagé la modification de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **Maîtriser l'évolution des zones urbaines : ajuster les règles constructibles vers une plus grande protection du village**
2. **Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions**
3. **Ajuster le plan de zonage à la marge pour prendre en compte des réalités de terrain et les conclusions d'un jugement**
4. **Se prémunir face aux risques d'inondation**
5. **Protéger les chemins ruraux**
6. **Autres ajustements**

Le choix de la procédure

Le Code de l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

Des objectifs croisés permettant de préserver et valoriser le cadre de vie

Les principaux objectifs de la modification du PLU de Senlisse sont de garantir une harmonie des constructions du village en maîtrisant l'urbanisme tout en préservant la richesse de la présence de la nature en ville, favorable à la limitation des risques.

Ces objectifs sont portés par le PADD du PLU, mais le dispositif réglementaire s'appliquant avant la mise en œuvre de la modification du PLU ne permet pas de les appliquer dans de bonnes conditions.

Les ajustements réglementaires de la présente modification sont combinés : ils agissent tant sur la finesse d'écriture des règles d'emprise au sol, d'implantations des constructions, que sur la part de pleine terre. Ils vont permettre de limiter l'impact des constructions et d'augmenter la résilience du territoire en particulier face aux risques de ruissellement des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleurs urbains que de préservation des paysages arborés du village.

La compatibilité avec le SDRIF-e

La présente modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France - Environnemental (SDRIF-e) voté par la Région le 11 septembre 2024. Le SDRIF-e a pour objectif d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ; de déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ; de favoriser le rayonnement international de la région.

Le SDRIF-e prévoit la construction de 70 000 logements par an et vise une sobriété foncière en divisant par 3 la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013 grâce à un effort soutenable et identique à faire chaque décennie de -178 hectares par an.

Le nouveau SDRIF-e institue pour la première fois l'environnement comme un pilier fondamental du développement francilien. Il est précisé qu'il a pour objectif de permettre à chaque francilien d'avoir accès à un espace de nature à moins de 10 minutes.

La modification du PLU de Senlissey n'ira pas à l'encontre des objectifs du SDRIF-e et a parmi ses objectifs la préservation de l'environnement.

Aussi, au sein du PLU actuel de Senlissey, le PADD affiche l'orientation suivante « Renforcer le bourg de Senlissey et le hameau de Garnes pour permettre la création de 1 à 2 logements en moyenne par an, soit la création d'environ 20 à 25 logements à horizon du PLU, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logement. » Cet objectif est respecté dans la mesure où 9 logements ont déjà été accordés entre 2021 et 2023 aux adresses suivantes, permettant une densification des zones urbaines de la commune :

RUE DU COUVENT
4 RUE DE LA CHATAIGNERAIE
RUE DE LA GLACIERE
RD 202 HARAS DE LA MARE PLATE
21 RUE DE LA GLACIERE
32 Quater RUE DU MOULIN d'AULNE
32 Ter RUE DU MOULIN d'AULNE
21 Bis RUE DE LA GLACIERE
42 RUE DU MOULIN d'AULNE

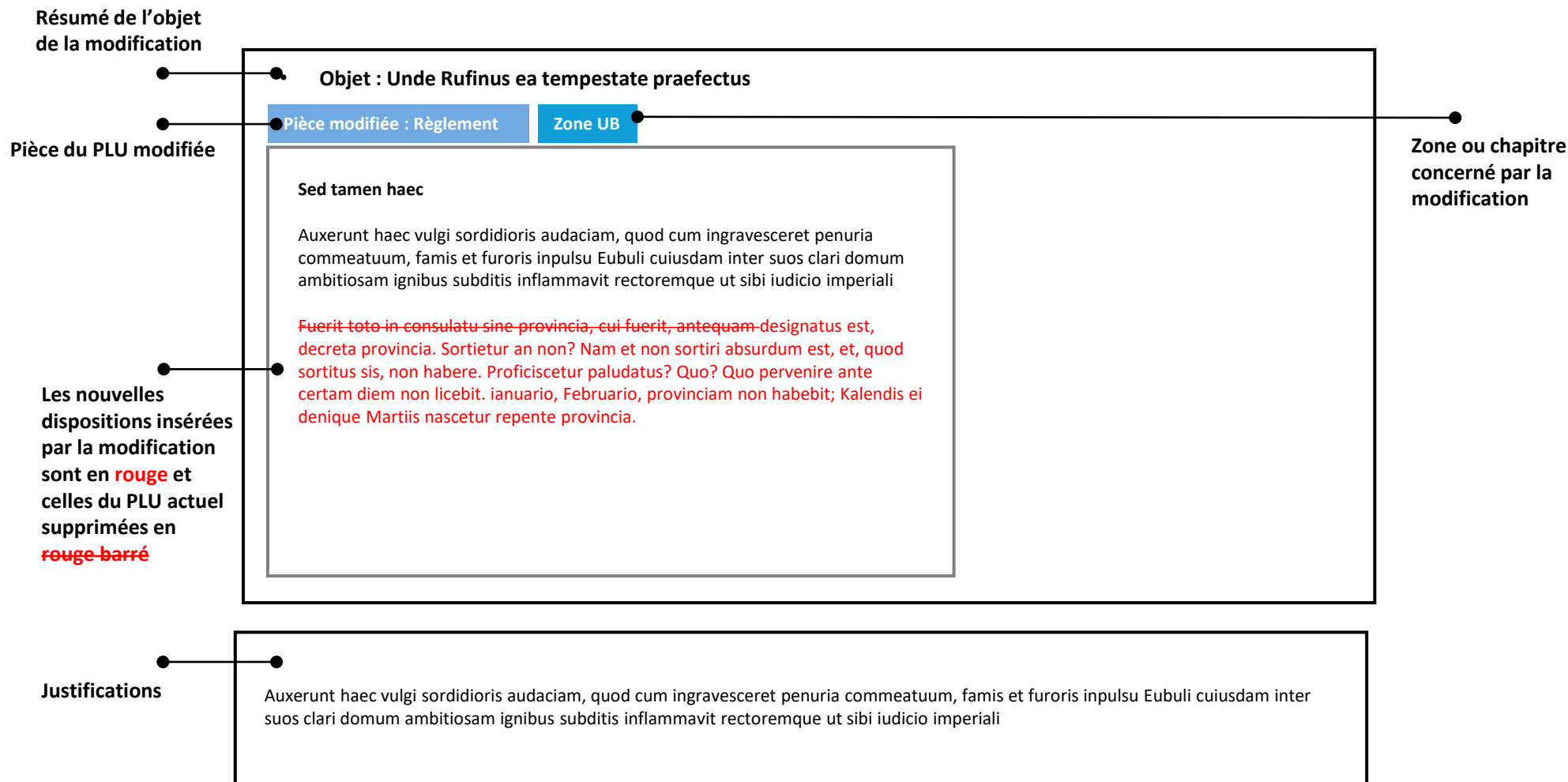
La compatibilité avec le plan de Parc du PNR

La commune de Senlissey s'inscrit au sein du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Une charte a été rédigée, elle se divise en 4 grands axes :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Un territoire périurbain responsable face au changement climatique
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle urbaine et rurale
- Un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole

La commune de Senlissey en modifiant son PLU respecte les axes suivis par le PNR. Elle s'inscrit dans cette recherche de lutte face au changement climatique.

Le PNR a aussi mis en place un plan de parc, Senlissey est concernée par les orientations « veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés » ainsi que celle « soutenir la protection des ensembles paysagers exceptionnels ». La modification du PLU ne remet pas en cause ces orientations.



Maîtriser l'évolution des zones urbaines : ajuster les règles constructibles vers une plus grande protection du village

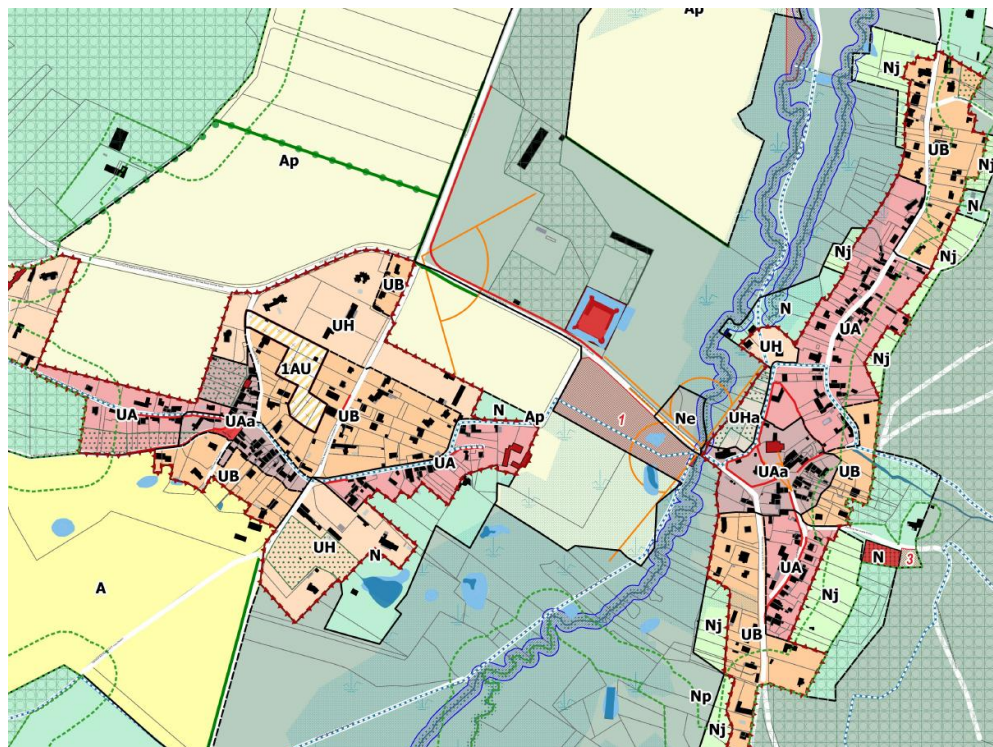
Présentation de la zone UA

La **zone UA** correspond aux tissus anciens du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes composés essentiellement de bâti historique et comprenant du bâti plus récent réalisé par densification des parcelles.

Elle se caractérise par de petits volumes et des longères souvent organisés en pignons ou façades alignés sur la rue ou composés autour d'une cour. Du fait de la mitoyenneté du bâti et de la diversité de la taille des parcelles, les densités y sont importantes.

Autour de la place de l'église et de la place verte, le tissu historique est marqué par l'alignement à la voie, la mitoyenneté et la constitution de séquences de fronts bâtis. Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles qui ont altéré le bâti.

Cette zone comprend le **sous-secteur UAa** correspondant aux Noyaux historiques composés autour des places respectives du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes.



Objet : Augmenter la règle pour les constructions en retrait

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UA :

Les constructions nouvelles sont édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit selon un retrait minimum de ~~3 mètres~~ 5 mètres par rapport à l'alignement. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.

Secteur UAa :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques existantes.

Secteurs UA et UAa :

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle s'applique par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante.

Les autres limites peuvent être considérées comme des limites sur rue ou sur limites séparatives pour l'application de la présente règle.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.
- pour reproduire une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle.

JUSTIFICATIONS

Augmenter le retrait à 5 mètres par rapport à l'alignement en zone UA prend en compte le contexte historique de la zone UA qui ne permet pas de multiplier les stationnements sur l'espace public trop étroit.

De plus, l'analyse du site permet de se rendre compte que la réalité des implantations des constructions correspond à un retrait majoritairement supérieur à 5 mètres.

La règle des 3 mètres est donc insuffisante pour permettre le stationnement des véhicules sur les parcelles privatives.

En augmentant à 5 mètres de retrait, cette règle devient favorable au stationnement sur l'avant des maisons. En permettant le stationnement des voitures de la sorte, cela permettra d'assurer plus de sécurité.

Il est à noter que le tissu urbain est déjà très constitué. La règle ne s'appliquera que pour les quelques constructions encore possibles dans ce secteur.

En évitant de mettre des voitures sur la route, cela permet de sécuriser l'espace public. Les piétons ou encore les vélos pourront circuler plus librement. Aussi, cela provoquera des améliorations d'un point de vue esthétique.

Objet : Différencier la règle de retrait par rapport aux limites séparatives en présence d'ouverture(s) créant des vues

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UA :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit ~~à l'alignement en limites~~, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres. Cette marge de retrait est portée à 6 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

En secteur UAa :

Les constructions nouvelles s'implantent d'une limite séparative à l'autre. Si la distance entre les deux limites séparatives est supérieure à 10 mètres, la construction pourra s'implanter sur l'une des deux limites séparatives. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres. Cette marge de retrait est portée à 6 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

En secteur UA et UAa :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle.

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait est doublée dans la zone UA, en passant de 3 mètres à 6 mètres en présence d'ouverture créant des vues. Cette règle permet d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes et ainsi limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

Cela permet également de garantir des jardins d'une superficie plus confortable et de qualité dans la zone historique du village. Il s'agit de permettre la préservation des jardins d'un seul tenant d'une certaine superficie, et de rendre possible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les 6 mètres de retrait correspondent à une réalité observée à ce jour, et qu'il est souhaitable de préserver pour l'avenir pour maintenir cet équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis. Par ailleurs ce retrait de 6 mètres est favorable à la plantation d'arbres entre les constructions.

De plus, cela permettra d'éviter les ombres portées et de mieux gérer la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation...

Objet : Ajuster la règle de l'implantation des constructions les unes par rapports aux autres

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UA et UAa :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à ~~3 mètres~~ 6 mètres en l'absence de vue et de 12 mètres en cas de vue.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

JUSTIFICATIONS

Pour faire écho aux modifications portées sur les autres articles du PLU, il semble logique d'augmenter au même titre la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain. La distance est doublée en cas de vue de façon à éviter les vues directes et préserver l'intimité des habitants.

En augmentant la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, cela permettra d'éviter les vis-à-vis et d'aérer les constructions. De plus, cela est aussi une façon de réduire les vues directes et ainsi de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

De plus, cela permettra d'éviter les ombres portées et de mieux gérer la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation...

Aussi, ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres permet de s'assurer que les mêmes règles s'appliquent en cas de division après construction.

Objet : Ajuster la règle d'emprise au sol

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

En secteur UA :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière

En secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière

Pour les unités foncières existantes :

L'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'addition des emprises au sol suivantes :

- Pour les 200 premiers m² de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % maximum dans la zone UA, et 60 % dans la zone UAa.
- Pour les m² suivants de l'unité foncière (au-delà des 200 m²), l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % maximum.

Par exemple, pour une unité foncière de 500 m² en zone UA, l'emprise au sol correspond à $(200 \times 50\%) = 100 \text{ m}^2 + (300 \times 30\%) = 90 \text{ m}^2$

TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 190 m²

Pour une unité foncière de 800 m² en zone UA, l'emprise au sol correspond à $(200 \times 50\%) = 100 \text{ m}^2 + (600 \times 30\%) = 180 \text{ m}^2$

TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 280 m²

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU (XX/XX/XXXX) :

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée

Une extension d'une superficie maximale de 20 m² d'emprise au sol est autorisée.

En secteur UA et UAa :

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

JUSTIFICATIONS

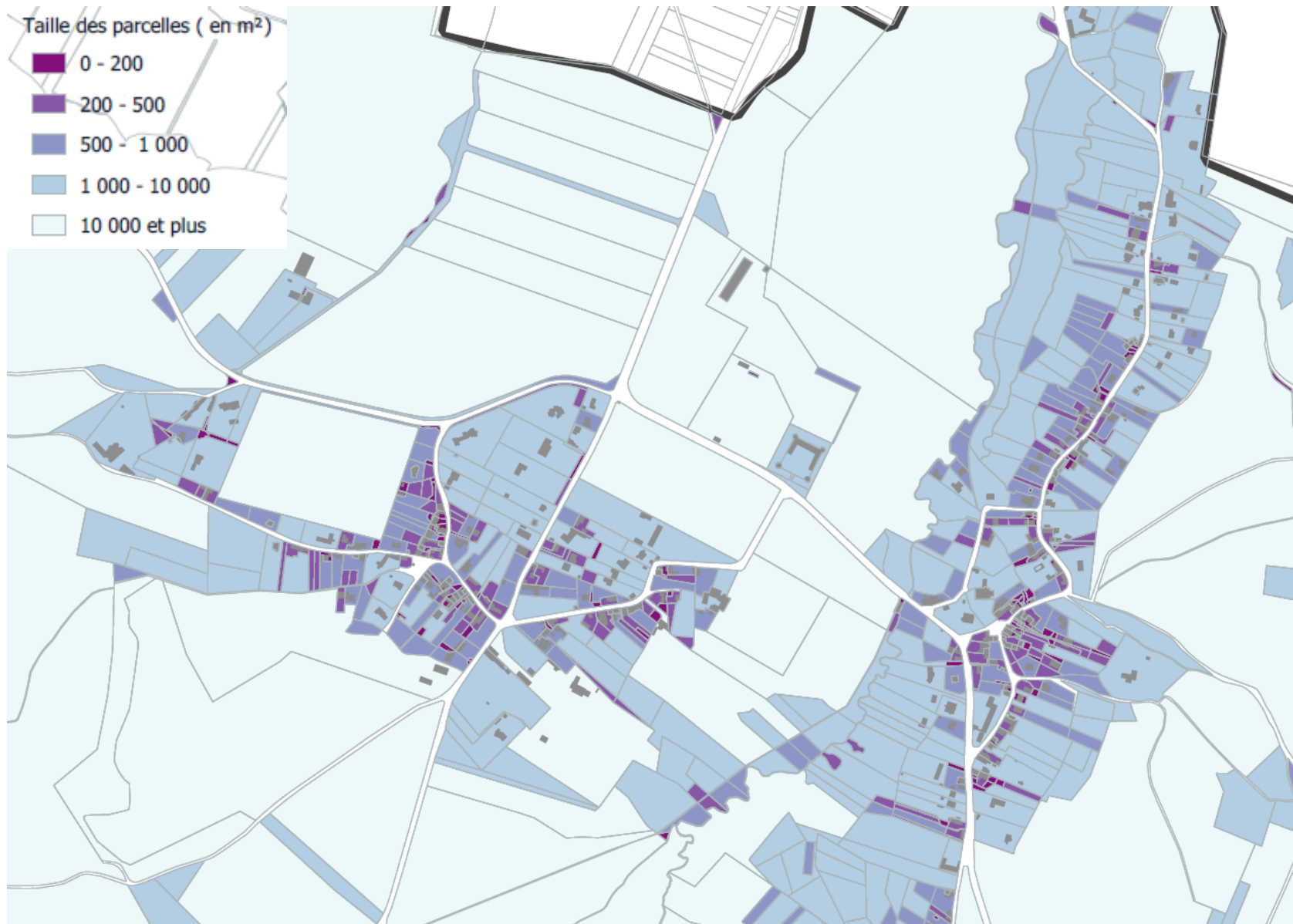
Le système d'emprise au sol dégressive est adapté à l'hétérogénéité de la taille des parcelles. En effet, l'analyse du tissu existant a démontré la diversité de tailles des parcelles. Les règles d'emprise au sol sont donc adaptées à la taille des terrains. Après analyse de la densité bâtie sur le territoire communal et de l'emprise au sol réellement consommée par les constructions, il s'avère qu'il existe un seuil autour de 200 m² de taille de parcelle. En augmentant l'emprise au sol à 50% dans la zone UA (contre 40% actuellement) dans les 200 premiers mètres carré, les droits à construire seront légèrement plus importants et permettront une densification douce dans le respect de la typologie des constructions historiques du village.

Plusieurs modifications sont intégrées dans cet article. Sans changer le fond de la règle, l'emprise au sol est dégressive au-delà de 200 m² afin de garantir la protection des jardins et d'éviter l'imperméabilisation des sols importante pour les grandes parcelles. Cette règle vise à réduire les risques de ruissèlement des eaux pluviales et d'inondation. L'objectif est également de maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et de préserver le couvert végétal.

Un exemple est ajouté pour bien s'assurer que la règle est comprise par le public et les instructeurs, en effet, il n'y a pas d'effet de seuil, mais il s'agit d'une règle cumulative.

La règle est cependant réduite pour les parcelles issues de division (créées à partir de la date d'approbation de la modification du PLU) de manière à éviter les divisions foncières et composer avec le parcellaire existant, facteur historique de l'organisation de ces structures de cœur historique.

Analyse de la densité bâtie sur le territoire communal et de l'emprise au sol réellement consommée par les constructions



Objet : Renforcer la règle de pleine terre

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.3 : Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

En secteur UA :

Pour les parcelles inférieures à 200 m², au moins 40 % du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre et 50 % au-delà des 200 m².

En secteur UAa :

Pour les parcelles inférieures à 200 m², au moins 30 % du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre et 50 % au-delà des 200 m².

Définition (PLU actuel)

Espace jardiné de pleine terre : espace non imperméabilisé.

Définition (PLU modifié)

Espace jardiné de pleine terre :

Un espace jardiné de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz...).

N'entrent pas dans la définition d'espace jardiné de pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les espaces situés sous les balcons du niveau rez-de-chaussée,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace jardiné de pleine terre.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.

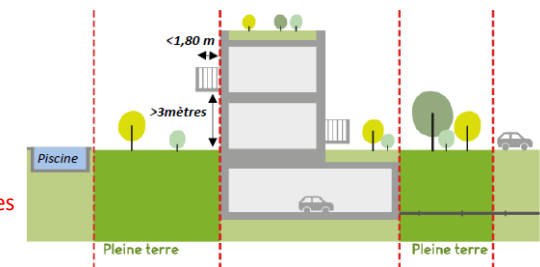


Schéma à caractère illustratif

JUSTIFICATIONS

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutte contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige favorables à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

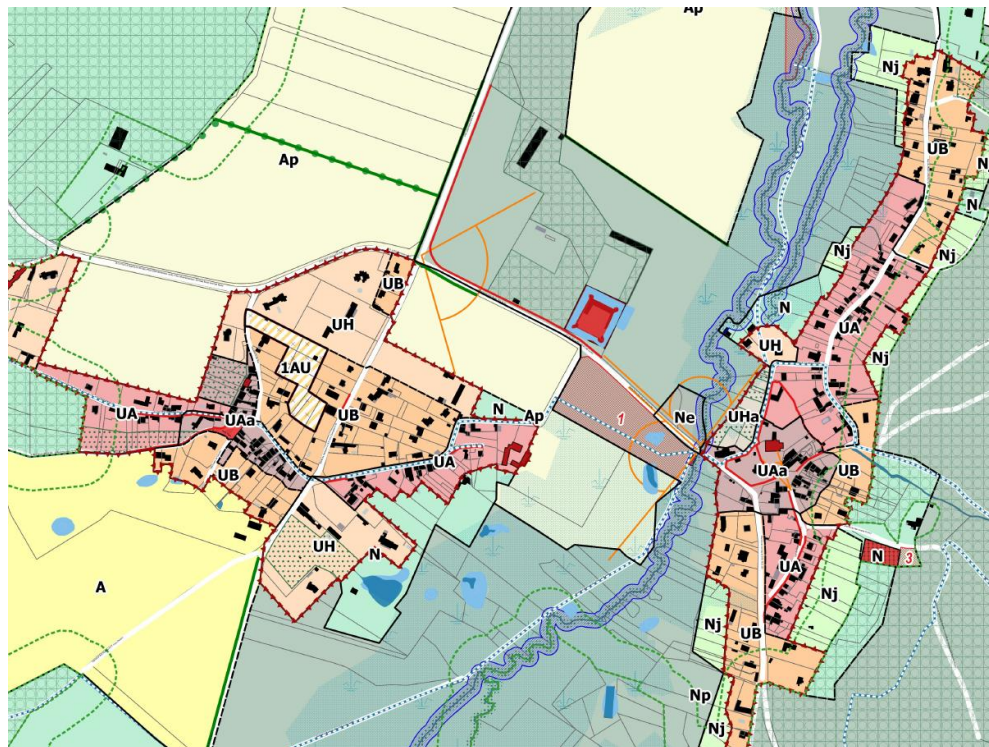
Il s'agit donc de définir « l'espace jardiné de pleine terre » dans le lexique et de fixer des pourcentages adaptés par zone. Dans la zone UA, 40 % de l'ensemble de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre pour les parcelles inférieures à 200 m² et 50% au-delà des 200 m², contre aucune règle dans les espaces libres actuellement ce qui pouvait potentiellement poser problème puisque rien n'interdisait une minéralisation totale des parcelles. En secteur UAa, le pourcentage est légèrement inférieur pour les parcelles inférieures à 200 m².

Présentation de la zone UB

La **zone UB** correspond aux extensions récentes à vocation essentiellement d'habitat. Son tissu de bourg à proximité immédiate des noyaux historiques est composé essentiellement de maisons individuelles réalisées au coup par coup.

Elle se caractérise par de grandes maisons individuelles, avec des hauteurs et volumes importants en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives.

Cette zone fait partie du périmètre décrit comme « espaces préférentiels de densification » et « ensemble urbain diffus et/ou sensible » au plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.



Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Article UB 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles sont édifiées ~~soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,~~ soit selon un retrait minimum de ~~3 mètres~~ 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'alignement sera rétabli par une clôture dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UB 2.2.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

JUSTIFICATIONS

En zone UB, comme en zone UA et UAa, il est proposé d'augmenter le retrait à 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'analyse du site permet de se rendre compte que la réalité du terrain correspond elle aussi à un retrait supérieur à 5 mètres.

La règle de 3 mètres est insuffisante pour se stationner sur les parcelles. La distance est doublée en cas de vue de façon à éviter les vues directes et préserver l'intimité des habitants.

En augmentant à 5 mètres de retrait, cette règle devient favorable au stationnement sur l'avant des maisons sur les parcelles privées. Cela permettra également d'aérer les constructions et de favoriser la place du végétal à l'avant des constructions, ce qui est favorable sur le plan paysager et environnemental. De plus, cela est aussi une façon de réduire les vues directes et ainsi de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

Grâce à cette modification, les ombres portées seront évitées et la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation sera mieux gérée...

Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Article UB 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres **sans vue ou de 8 mètres avec vue. Le retrait est fixé à 12 mètres par rapport à l'une des limites. L'implantation est autorisée sur une seule limite séparative avec une hauteur maximale de 3,5 mètres sur les 3 premiers mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

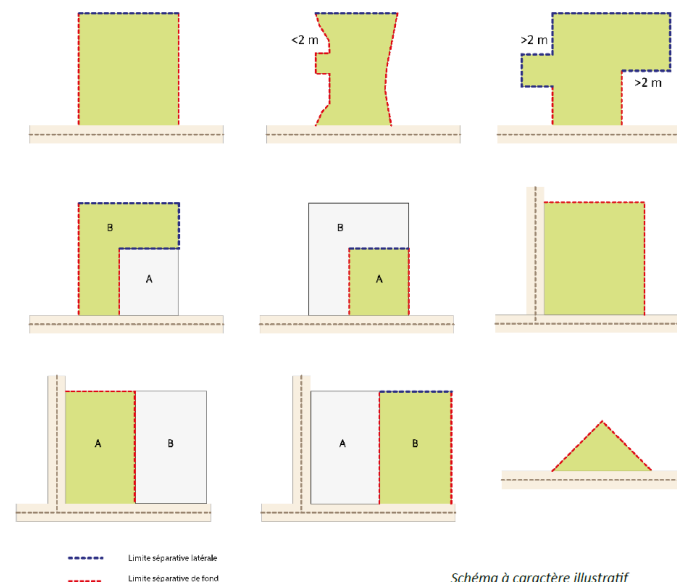


Schéma à caractère illustratif

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait est modifiée de façon à différencier les obligations de retrait en cas de présence d'ouvertures créant des vues sur les façades ou non.

Cette règle permet ainsi d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes et de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage. C'est aussi une façon de réduire les ombres portées et de mieux gérer l'ensoleillement des constructions.

En modifiant cette règle, il sera plus facile d'avoir des jardins d'un seul tenant, ce qui sera plus confortable pour les habitants.

Aussi, une règle imposant un retrait de 12 mètres par rapport à l'une des limites est ajoutée, elle permet de favoriser les plantations d'arbres de haute tige et les jardins d'un seul tenant plus importants et plus fonctionnels en espace de vie extérieur.

Cette règle est complétée par l'autorisation de s'implanter sur une seule limite ce qui nécessitera une réflexion et l'intelligence du projet par rapport à la course du soleil ou par rapport aux vues voisines.

Il est autorisé de s'implanter sur une seule limite pour, par exemple, autoriser la construction d'un garage sans porter atteinte à la propriété voisine (pas trop haut...) et permettre une certaine densification.

Il est intéressant de rappeler que les terrains existants ont des retraits largement supérieurs aux règles ajustées dans le cadre de la modification du PLU.

Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapports aux autres

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Article UB 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à ~~3 mètres~~ 6 mètres en l'absence de vue et à 16 mètres en cas de vues séparant 2 constructions principales.

Définition (PLU modifié)

Construction principale :

La construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation ou toute autre destination autorisée dans la zone, qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation ou toute autre destination autorisée dans la zone : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine. Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.

JUSTIFICATIONS

Dans un souci de logique quant aux différents changements apportés, il semble important d'augmenter la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain au même titre que la distance par rapport aux limites séparatives.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est portée à 6 mètres en l'absence de vue et à 16 mètres en cas de vues séparant deux constructions principales.

En augmentant la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, cela permettra d'aérer les constructions. De plus, cela est aussi une façon de réduire les vues directes et ainsi de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

Par ailleurs, cela permettra d'éviter les ombres portées et de mieux gérer la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation...

Aussi, ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres permet de s'assurer que les mêmes règles s'appliquent en cas de division après construction.

Cette règle permettra aussi de faciliter l'implantation de végétation dont des arbres de haute tige entre les constructions, dans un intérêt écologique et paysager, ainsi que pour apporter de la fraîcheur.

Objet : Renforcer la règle de pleine terre

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Article UB 2.3 : Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

~~Pour les parcelles supérieures à 200m²~~, au moins ~~40%~~ 50% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre.
Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

JUSTIFICATIONS

En zone UB, la règle sur les espaces non imperméabilisés s'applique désormais à toutes les parcelles et plus uniquement à celles supérieures à 200 m². De plus, le pourcentage de pleine terre imposé est augmenté à 50%. La zone UB comporte des jardins très végétalisés qu'il est important de préserver.

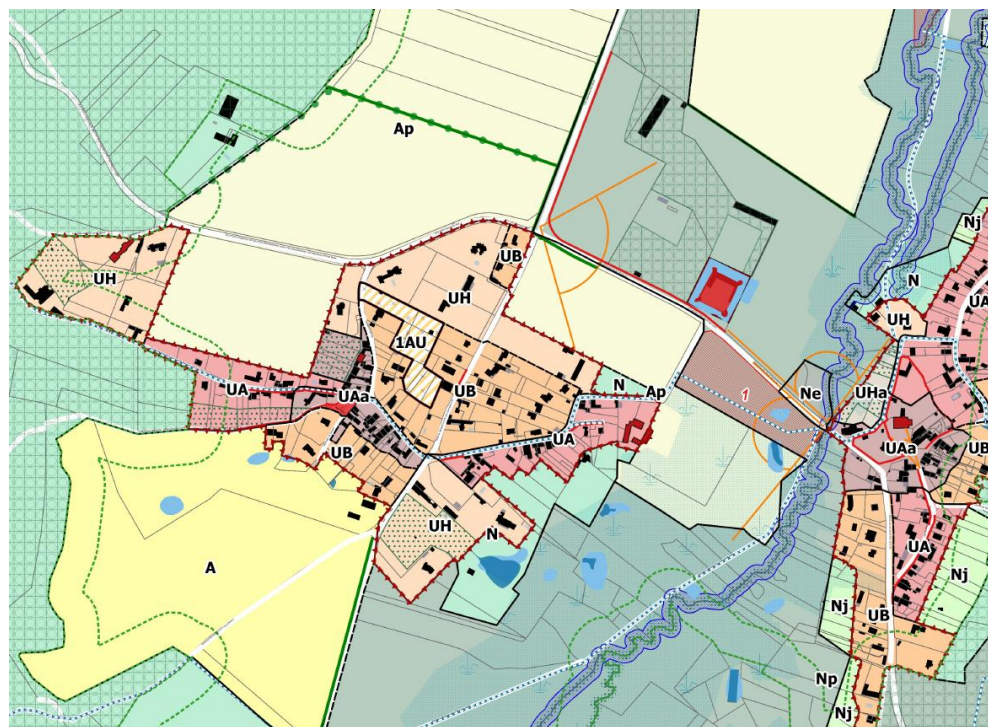
Ces modifications permettent d'augmenter la part perméable des parcelles en zone UB.

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutte contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige favorables à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Présentation de la zone UH

La **zone UH** correspond aux secteurs d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers marquant la limite de l'urbanisation. Son tissu bâti est à la fois ancien et récent et est très peu dense. Elle se caractérise par des constructions individuelles avec un retrait très prononcé par rapport à la voirie et au limites séparatives et présente généralement d'importants volumes sur de grandes parcelles. Ces constructions de type pavillonnaire en bordure d'espaces naturels génèrent de forts enjeux paysagers.

Cette zone comprend un sous-secteur **UH_a**, rue du couvent, correspondant au secteur dit « sous l'église ». Il est situé en relation de covisibilité avec l'église d'une part, de covisibilité avec le Château d'autre part. Il a un caractère paysager remarquable.



Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UH

Les constructions nouvelles sont édifiées selon un retrait minimum de ~~3 mètres~~ 6 mètres par rapport à l'alignement.

Dans ce cas l'alignement sera rétabli par une clôture dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UH 2.2.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

Les annexes ainsi que les carports sont autorisées en limite séparative. Les annexes devront être implantées à 3 mètres minimum des constructions.

Secteur UHa

Les constructions nouvelles s'implantent selon un retrait de ~~3,5 mètres~~ 6 mètres par rapport à l'alignement, de préférence par un pignon. Cette disposition privilégie les longères perpendiculaires à la rue ou les maisons en « L », avec pignon à l'alignement et cour.

JUSTIFICATIONS

La zone UH de la commune de Senlis correspond aux secteurs d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers marquant la limite de l'urbanisation. Dans le PLU actuel, le retrait imposé était égal à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. La modification du PLU va porter cette règle à 6 mètres en secteur UH et UHa de façon à mieux correspondre aux réalités de terrain et à s'aligner avec les modifications apportées au sein des autres zones.

Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.2 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait observée est d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette marge de retrait est portée à 8 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

Le retrait est porté à 12 mètres par rapport à l'une des limites séparatives.

~~–selon un retrait d'au moins 4,5 mètres pour les terrains de moins de 2000 m²;~~

~~–selon un retrait d'au moins 6 mètres pour les terrains de plus de 2000 m².~~

~~L'implantation en retrait est toutefois obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait est modifiée de façon à différencier les obligations de retrait en cas de présence d'ouvertures créant des vues sur les façades ou non.

Cette règle permet ainsi d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes et de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage. C'est aussi une façon de réduire les ombres portées et de mieux gérer l'ensoleillement des constructions. En modifiant cette règle, il sera plus facile d'avoir des jardins d'un seul tenant, ce qui sera plus confortable pour les habitants.

Aussi, une règle imposant un retrait de 12 mètres par rapport à l'une des limites est ajoutée, elle permet de favoriser les plantations d'arbres de haute tige et les jardins d'un seul tenant plus importants et plus fonctionnels en espace de vie extérieur.

Objet : Renforcer la règle de pleine terre

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.3 : Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

~~Pour les parcelles supérieures à 200m²~~, au moins ~~40%~~ 60% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre.
Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

JUSTIFICATIONS

Comme pour la zone UB, en zone UH, la règle sur les espaces non imperméabilisés s'applique désormais à toutes les parcelles et plus uniquement à celles supérieures à 200 m². Concernant le pourcentage de pleine terre imposé, il est largement augmenté et passe à 60%. Cela semble cohérent au vu de la taille des parcelles présentes en zone UH.

Objet : Eviter le recours aux servitudes de cours communes

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Article UA/UB/UH 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

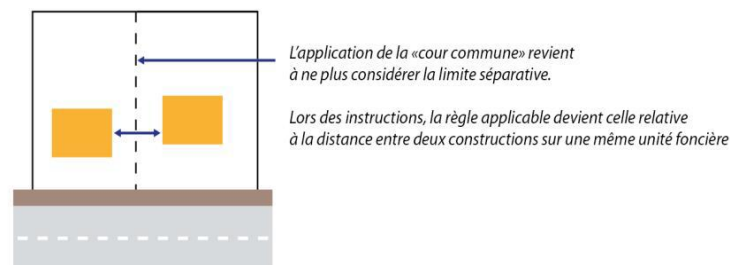
Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Définition (PLU modifié)

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles de retrait quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de fonctionnement entre les constructions, entraînant des problèmes de voisinage.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude de manière opportune, le PLU va rappeler un élément complémentaire : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. L'interdiction de clôturer les cours communes permet d'éviter que l'usage de cette pratique de droit privé génère de fait des dérogations par rapport au droit commun du PLU.

Objet : Définir une taille minimale de logements pour maintenir les formes urbaines

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Article 1.1 et 1.2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition

Destinations des constructions		Sous-destinations			
*	Habitation	*	Logement (3) (5) (6)	*	Hébergement (3) (5)

3 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

5 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

6 – Les logements sont autorisés à condition qu'au moins 70% des nouvelles constructions ou changement de destination ou les divisions de constructions existantes par unité foncière mesurent au minimum 70 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATIONS

L'article L151-14 du Code de l'urbanisme indique que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. C'est donc en s'appuyant sur cet article que le PLU oblige à ce que 90 % au moins des logements mesurent une taille minimale de 80 m² de surface de plancher dans les zones UA, UB, UH.

Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Ajuster le règlement concernant :

1. Les toitures
2. Les façades/ l'isolation par l'extérieur
3. Les percements/ les ouvertures
4. Les clôtures
5. Les panneaux photovoltaïques

Les toitures

Faciliter les règles concernant les toitures

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

Les toitures terrasses plates "~~végétalisées~~" sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas ~~30%~~ 20% de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. ~~Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.~~

~~De même, la largeur des pignons ne devra pas dépasser 8,5 m linéaires.~~

Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux annexes ~~isolées dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m², dont les toitures respectent des pentes de 15° au minimum.~~
- aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe.
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

Les couvertures ~~des constructions principales~~ sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²), en ardoises naturelles, ~~ou tout autre matériau d'aspect similaire à l'exception des bardeaux bitumineux.~~ Les tuiles plates grand format (26/m² minimum) ne sont autorisées qu'en cas de rénovation sur une charpente de pente insuffisante selon le DTU (Document Technique Unifié).

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. ~~Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.~~

~~La couverture des constructions annexes à l'exception des serres peut être constituée de bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.~~

~~Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.~~

~~Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.~~

~~Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Ils ont des dimensions maximum de 0,80 mètres de large et 1,2 mètre de haut.~~

~~Les chiens assis sont interdits.~~

~~Les ouvertures sont axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.~~ Les accessoires techniques tels que les édifices d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

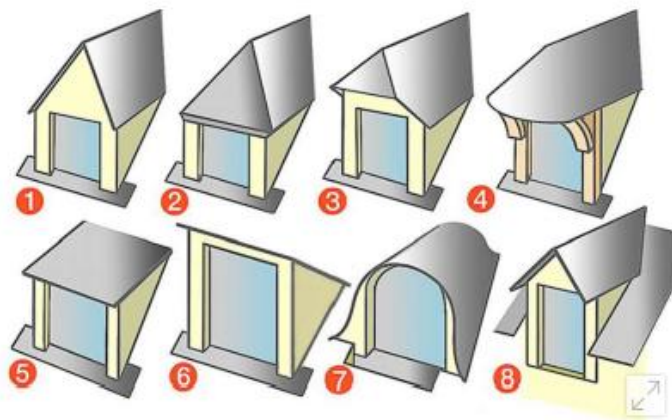
Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

JUSTIFICATIONS

Un souhait de valorisation architecturale des constructions est recherché par la commune. La modification du PLU vise à permettre une bonne insertion dans l'environnement des toitures tout en évitant les erreurs d'insertion paysagère et architecturale.

Cette modification permet aussi de renforcer les attentes conformément aux exigences des services de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Il est important de chercher une cohérence entre les différentes sources d'instruction.

De plus, la présence de sites sensibles qui présentent un certain point de vue paysager sont pris en compte.

Proposition de modification

Zone UB

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

Les toitures terrasses plates ~~"végétalisées"~~ sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas ~~30%~~ 20% de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. ~~Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.~~

~~De même, la largeur des pignons ne devra pas dépasser 8,5 m linéaires.~~

Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux annexes isolées ~~dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m², dont les toitures respectent des pentes de 15° au minimum et de 10° au minimum pour les vérandas~~
- aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe
- pour la réalisation de toitures végétalisées ~~et pour les constructions neuves prévoyant l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques, selon les dispositions édictées à l'article UB 2.2.8.~~
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

Les couvertures ~~des constructions principales~~ sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²), en ardoises naturelles, en tuiles plates grand format (26/m² minimum) ; ~~ou tout autre matériaux d'aspect similaire à l'exception des couvertures type bardeaux bitumineux et plaques de fibrociment.~~ Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. ~~Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.~~

~~Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.~~

~~Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.~~

~~Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Ils ont une des dimensions maximum de 0,80 mètres de large et 1,2 mètre de haut.~~

~~Les chiens assis sont interdits.~~

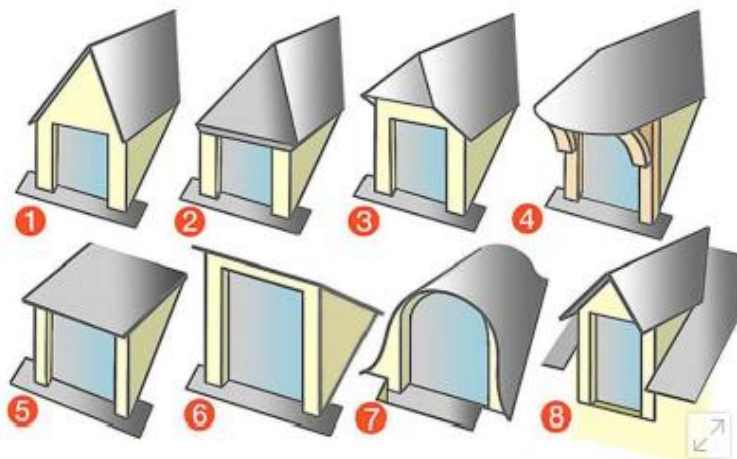
~~Les ouvertures sont axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.~~ Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

JUSTIFICATIONS

Un souhait de valorisation architecturale des constructions est recherché par la commune. La modification du PLU vise à permettre une bonne insertion dans l'environnement des toitures tout en évitant les erreurs d'insertion paysagère et architecturale.

Cette modification permet aussi de renforcer les attentes conformément aux exigences de l'ABF. Il est important de chercher une cohérence entre les différentes sources d'instruction.

De plus, la présence de sites sensibles qui présentent un certain point de vue paysager sont pris en compte.

Secteur UH et UHa

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

Les toitures terrasses "~~végétalisées~~" sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas ~~30%~~ 20% de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. ~~Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.~~

Secteur UH

~~La largeur des pignons ne devra pas dépasser 8,5 m linéaires.~~

Secteur UHa

~~La largeur des pignons ne devra pas dépasser 7,5 m linéaires.~~

Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux annexes isolées ~~dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m², dont les toitures respectent des pentes de 15° au minimum et de 10° au minimum pour les vérandas~~
- aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe.
- pour la réalisation de toitures végétalisées et pour les constructions neuves prévoyant l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques, selon les dispositions édictées à l'article UH 2.2.8.
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

Les couvertures ~~des constructions principales~~ sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²), en ardoises naturelles, en tuiles plates grand format (26/m² minimum) ; ~~ou tout autre matériaux d'aspect similaire à l'exception des couvertures type bardeaux bitumineux et plaques de fibrociment.~~

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. ~~Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.~~

Dans le secteur UHa uniquement, les couvertures seront en tuiles plates 60 à 80 au m2 à l'exclusion de tout autre matériau. Les faîtages sont de petites dimensions et restent une exception.

~~Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.~~

~~Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.~~

~~Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. En cas de visibilité sur l'espace public, les dimensions ont un maximum de 0,8 m de largeur et 1,2 m de hauteur.~~

~~Les chiens assis sont interdits.~~

~~Les ouvertures sont axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.~~

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Dans le secteur UHa uniquement, l'éclairage des combles se fera par lucarnes ou baies en pignons. Les châssis de toit ponctuels seront de petites dimensions et resteront une exception.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de rénovation de la toiture dans le cadre de travaux d'isolation.

Proposition de modification

Zone UH

JUSTIFICATIONS

Un souhait de valorisation architecturale des constructions est recherché par la commune. La modification du PLU vise à permettre une bonne insertion dans l'environnement des toitures tout en évitant les erreurs d'insertion paysagère et architecturale.

Cette modification permet aussi de renforcer les attentes conformément aux exigences de l'ABF. Il est important de chercher une cohérence entre les différentes sources d'instruction.

De plus, la présence de sites sensibles qui présentent un certain point de vue paysager seront pris en compte.

Les façades/ l'isolation par l'extérieur

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

~~— la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement.~~

- Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
- Les bardages sont autorisés dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface totale des murs des bâtiments et annexes.
- L'isolation thermique extérieure doit être l'occasion d'améliorer l'insertion et la qualité du bâti. Elle ne doit néanmoins pas modifier la composition générale des façades et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement et modénatures).
- Les façades d'une construction en meulière ou les soubassements en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devront être conservées et ne pourront pas faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

JUSTIFICATIONS

La modification du PLU est l'occasion d'ajuster les règles concernant les façades dans toutes les zones de la commune. Il est dorénavant stipulé que le choix des couleurs pour les menuiseries et façades devra respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Cela permet d'avoir une certaine harmonisation entre les différentes communes du PNR.

Les percements/ les ouvertures

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

- ~~les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés~~

- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie.

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- ~~les matériaux inflammables~~
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

~~Sont recommandés :~~

- ~~- Les menuiseries peintes~~
- ~~- Les enduits grattés ou lissés~~
- ~~- Les enduits à pierre vue, le rocaillage~~
- ~~- La pierre locale appareillée~~
- ~~- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux~~
- ~~— Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes.~~

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets à écharpe sont interdits. Les caissons de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits. Les coffres de volets roulants devront être intégrés et non visibles depuis le domaine public. Ils pourront être cachés par un lambrequin.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter des ouvertures. L'utilisation du PVC est interdite, seuls le bois et l'aluminium sont autorisés.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.



JUSTIFICATIONS

La modification du PLU vise à harmoniser l'apparence des ouvertures dans les zones résidentielles ou historiques, afin de préserver ou d'améliorer le caractère architectural des quartiers. Le règlement a été modifié de façon à autoriser ou à interdire l'utilisation des différents matériaux. Les recommandations ont été supprimées.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

~~Les ouvertures sont plus hautes que larges, dans un rapport de 1,3 à 1,5 ; en fonction du projet architectural proposé.~~

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

À l'exception des portes de garage, les façades des constructions visibles depuis la rue, doivent présenter des ouvertures de dimensions traditionnelles c'est-à-dire nettement plus hautes que larges. Les volets battants en bois peints d'une seule teinte, à lames verticales et barres horizontales sont privilégiés.

En cas de création de baies vitrées, les nouvelles ouvertures doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur des huisseries des autres menuiseries. Les baies vitrées sont privilégiées sur les façades non visibles de l'espace public. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite.

Les vitrages réfléchissants et les menuiseries du type PVC sont interdits.

JUSTIFICATIONS

L'un des objectifs de la modification du PLU est de simplifier la vie des habitants. En supprimant la règle sur le rapport de 1,3 à 1,5 pour les ouvertures afin de faciliter la compréhension de la règle et l'instruction (notamment pour les portes de garage, baies vitrées et les portes d'entrée), de réelles contraintes sont supprimées. Néanmoins, la modification laisse l'obligation d'avoir des ouvertures plus hautes que larges.

Les clôtures

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

A l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Sont interdits :

- ~~—les clôtures avec des poteaux en béton apparent~~
- ~~—les clôtures en béton moulé~~
- ~~—les palissades bois et autres matériaux~~
- ~~—l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits~~

La hauteur de toute clôture est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

Les clôtures à l'alignement devront être traitées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical ajouré sur un minimum de 50 % de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale) ;

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Les portails sur rails ne sont admis qu'à la condition où l'installation de portails à battants est techniquement impossible. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les portes de garage donnant sur rue et intégrées à la construction sont interdites sauf si les contraintes techniques du terrain ne peuvent permettre un autre type d'implantation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames PVC et les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle). Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En secteur UAa :

En limite sur la place verte et la place de l'Eglise, aucune clôture n'est autorisée.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

En limites séparatives avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'essences locales listées en annexe 4 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives devront être traitées :

- soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale) ;

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

JUSTIFICATIONS

Les évolutions entre le PLU actuel et le PLU modifié sont les suivantes :

- Il a clairement été distingué les règles qui s'appliquent à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises privées des règles qui s'appliquent en limites séparatives.
- La hauteur des clôtures a été limitée à 2 mètres dans les deux cas
- À l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises privées, plusieurs matériaux ont été interdits

La modification vise à harmoniser les clôtures avec l'architecture et le paysage local afin d'améliorer l'esthétique urbaine de la commune. Par exemple, la limitation de la hauteur des clôtures ou l'imposition de matériaux spécifiques permettent de préserver le caractère architectural des quartiers, notamment dans les secteurs patrimoniaux ou les zones sensibles.

Un souhait de perméabilité des clôtures est aussi recherché. En effet, certaines clôtures, notamment les clôtures en matériaux non-perméables, peuvent nuire à la biodiversité locale en empêchant les déplacements des animaux ou en perturbant les écosystèmes. La modification du PLU vise à encourager des clôtures végétalisées ou perméables, favorisant ainsi la mobilité faunistique et le développement durable.

En conclusion, les règles n'ont pas fondamentalement changé mais la nouvelle rédaction permet de clarifier les autorisations et interdictions. Parmi les objectifs recherchés nous pouvons citer : des clôtures plus qualitatives dans leur aspect et plus pérennes dans le temps ou encore l'utilisation de techniques architecturales locales et une mise en œuvre de qualité.

Les panneaux photovoltaïques

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de quatre critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Une conception bioclimatique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement. Leur teinte doit être mate et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaires ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public, y compris les sentiers forestiers. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

JUSTIFICATIONS

À ce jour, aucune règle concernant le photovoltaïque n'était indiquée au sein du règlement du PLU. La modification du PLU est donc l'occasion d'ajouter des informations sur ce sujet.

En permettant la pose de panneaux photovoltaïques sur les constructions, cela permettra de chauffer gratuitement les bâtiments, de limiter la consommation des ressources et de réduire les besoins en matériaux.

Néanmoins, il sera nécessaire que les matériaux utilisés soient des matériaux biosourcés avec une conception bioclimatique.

Pour limiter les répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions ont été ajoutées. Tout en permettant l'utilisation de panneaux photovoltaïques, cette disposition permet d'encadrer leur installation et d'assurer une bonne insertion dans le paysage bâti. Le guide du PNR de la Vallée de Chevreuse est annexé pour illustrer les bonnes pratiques en matière d'intégration architecturale et paysagère.

■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

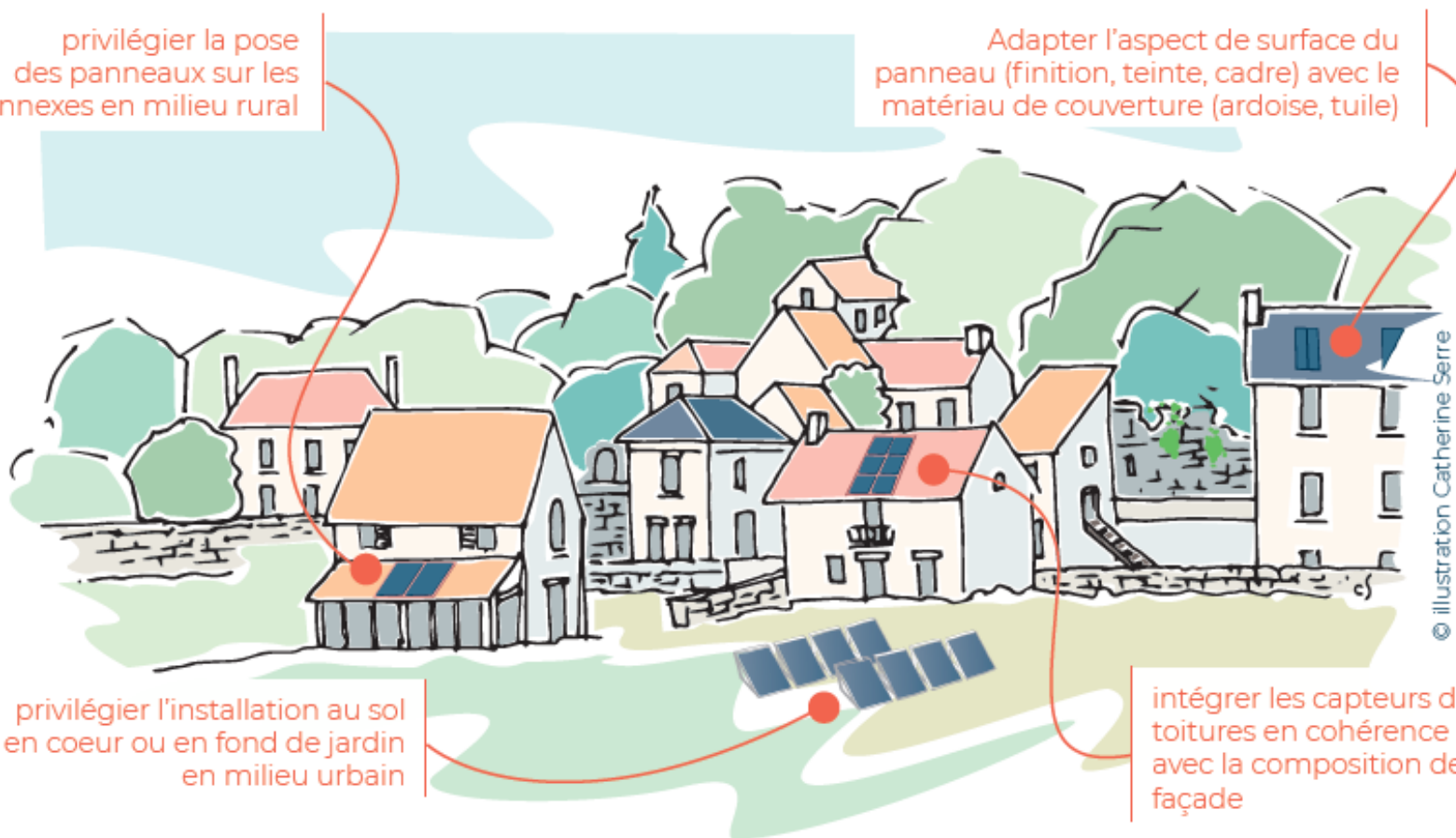
S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)

privilégier l'installation au sol en cœur ou en fond de jardin en milieu urbain

intégrer les capteurs de toitures en cohérence avec la composition de façade



© illustration Catherine Serre

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

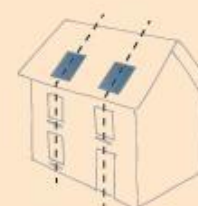
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension



sur auvent



sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...



sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



■ CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



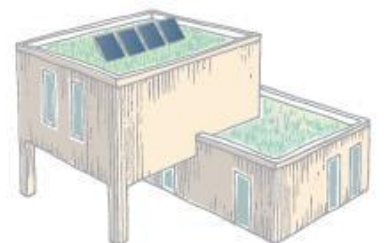
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



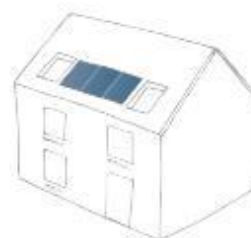
Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

■ COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



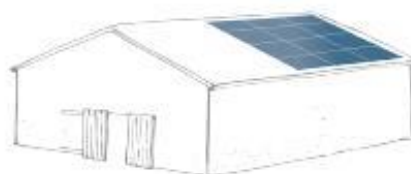
IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faitage.

REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faitage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.

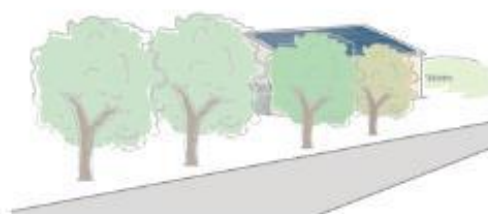


IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

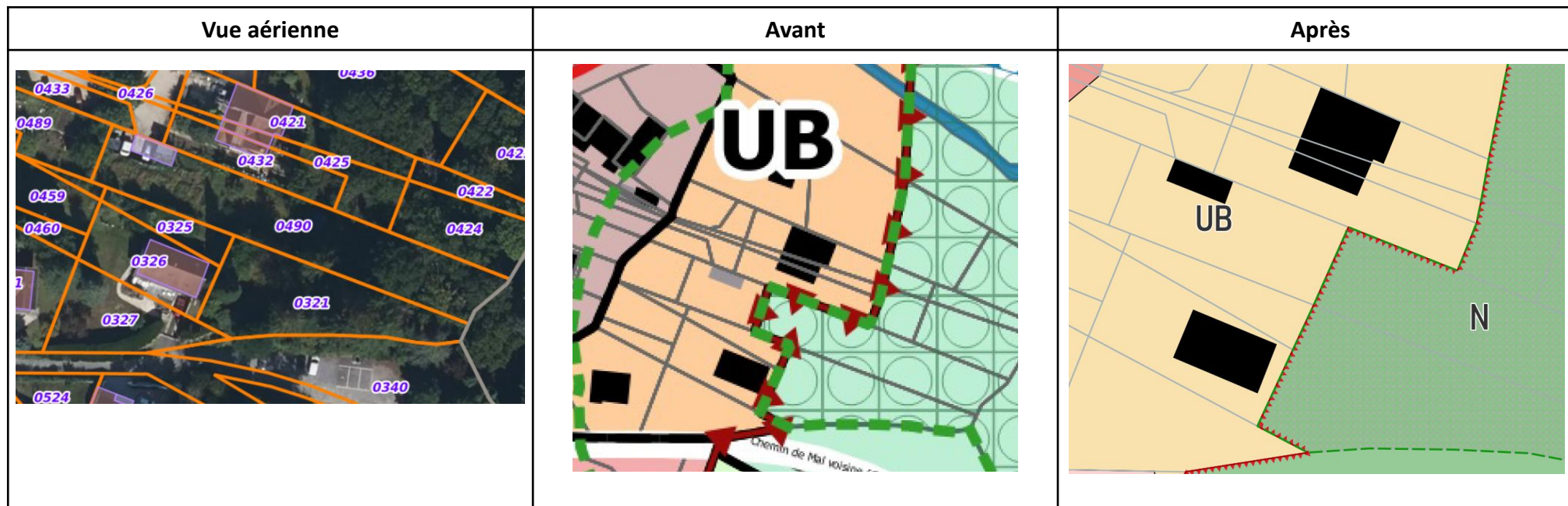


Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Haies champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs

Ajuster le plan de zonage à la marge pour prendre en compte des réalités de terrain et les conclusions de plusieurs jugements

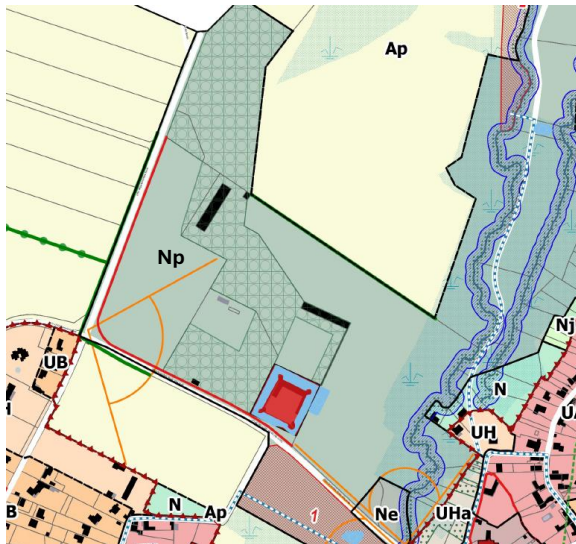
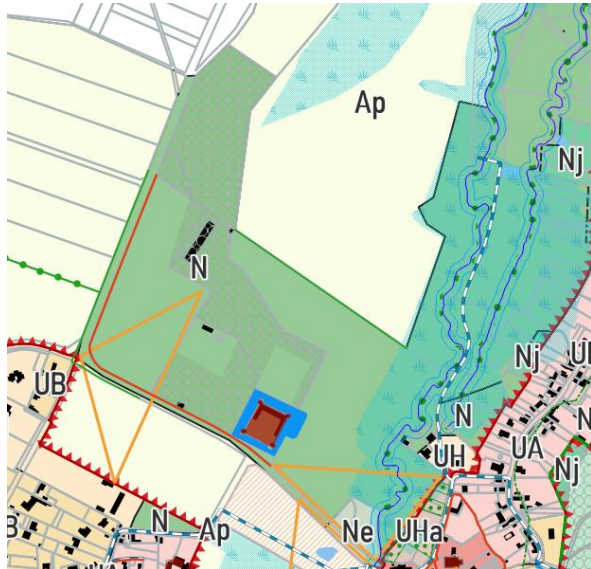
Application des conclusions du tribunal concernant la parcelle C490



JUSTIFICATIONS

Conformément à la décision du jugement du tribunal administratif de Versailles en date du 9/11/2023 annexé au présent dossier, abrogeant le PLU en ce qui concerne le classement de la partie centrale de la parcelle C490 et de la zone N en espace boisé classé – la présente modification prend acte du jugement et redéfinit la partie centrale en zone UB (ce qui revient au classement du PLU antérieur sur cette zone). Ce point de droit avait fait l'objet d'un échange avec la DDT des Yvelines afin de répondre à l'obligation de prise en compte du jugement.

Application des conclusions du tribunal concernant le classement du château de la Cour Senlisse du Np à N

Vue aérienne	Avant	Après
		

JUSTIFICATIONS

Conformément à la décision du jugement du tribunal administratif de Versailles en date du 8/06/2020 annexé au présent dossier, abrogeant le PLU en ce qui concerne le classement du parc du château de la Cour Senlisse dans le sous secteur Np de la zone N du Plan local d'urbanisme – la présente modification prend acte du jugement et classe le sous-secteur Np en zone N.

Se prémunir face aux risques d'inondation

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière, toute construction devra respecter les prescriptions suivantes :

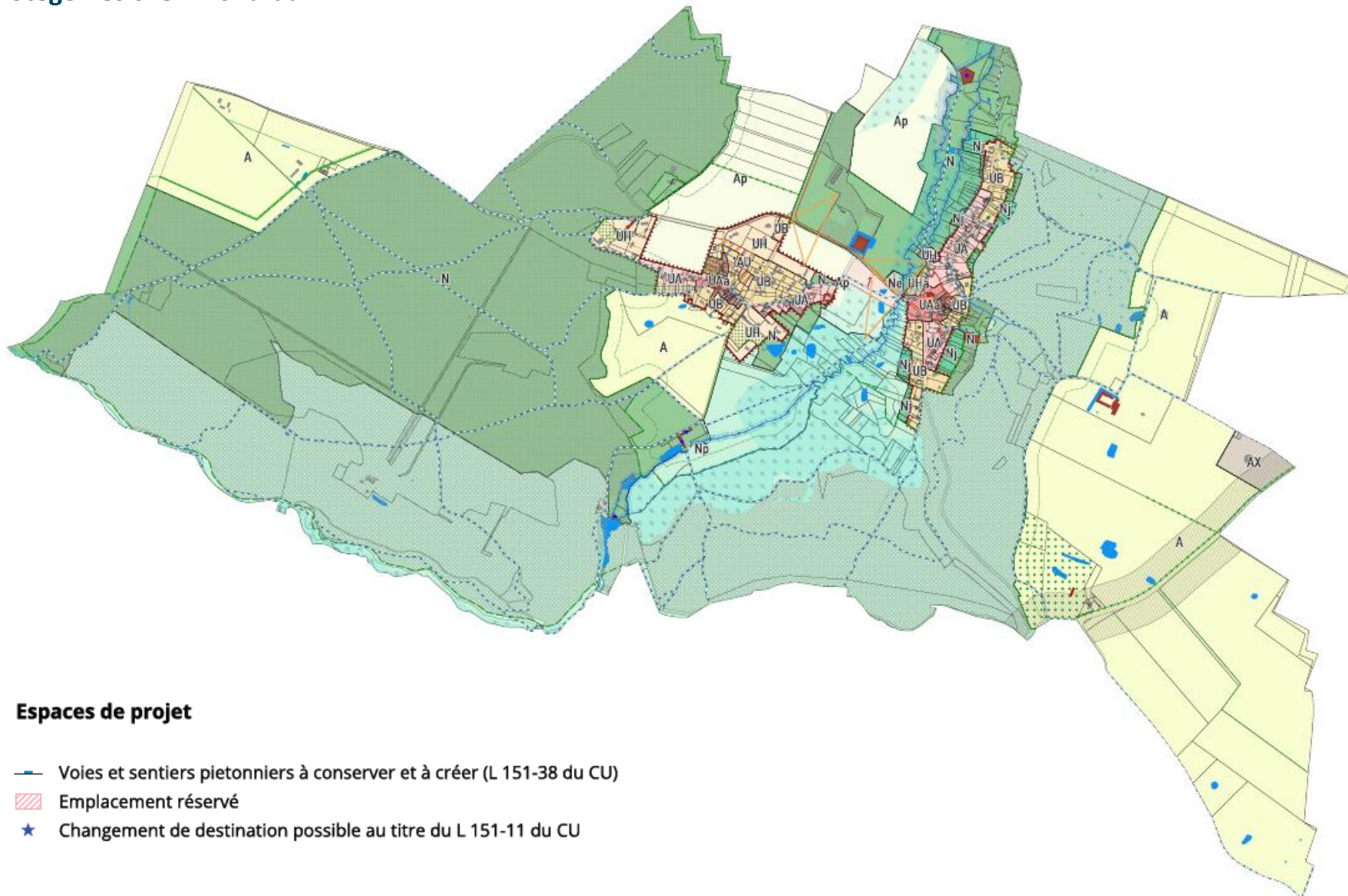
- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur la partie de la parcelle la moins exposée aux inondations et que l'implantation et l'orientation des bâtiments perturbent le moins possible l'écoulement des eaux ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- La côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;
- Dans l'hypothèse de constructions en sous-sol (caves, parkings, etc...) une note devra justifier les dispositions prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

JUSTIFICATIONS

Au regard de son relief, de la présence de terres argileuses en amont, et des changements climatiques, la commune connaît des épisodes de plus en plus fréquents d'inondations liées au débordement des rus mais aussi par ruissellement des eaux pluviales. Même si lors du dernier phénomène d'inondation toute la commune n'a pas été concernée, le périmètre touché pourrait évoluer au regard d'évènements climatiques soudains. Afin de se prémunir de l'impact de ces inondations sur les constructions, des règles sont ajoutées. Elles s'apparentent à des règles qui peuvent exister au sein de règlement de PPRI.

Protéger les chemins ruraux

Protéger les chemins ruraux



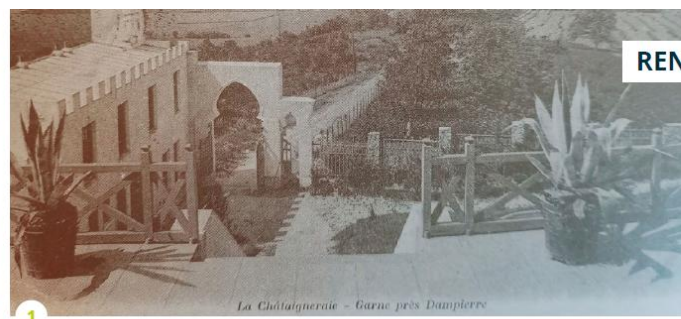
Espaces de projet

- Voies et sentiers piétonniers à conserver et à créer (L 151-38 du CU)
- ▨ Emplacement réservé
- ★ Changement de destination possible au titre du L 151-11 du CU

Autres ajustements

Protéger le bâtiment « Notre-Dame des Roses »

Notre-Dame des Roses est une bâtisse de la fin du XIX^{ème} siècle. Ce bâtiment a eu plusieurs usages : laiterie-fromagerie, colonie agricole...
Ci-dessous, un article du Senlissemag' de novembre 2021 qui revient sur l'histoire de ce bâtiment.



RENCONTRE



JUSTIFICATIONS

De part son histoire et son architecture, le bâtiment de Notre-Dame des Roses justifie une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, afin d'interdire sa démolition.

Il était une fois ... Notre-Dame des Roses

par Myriam BARREAU



Cet étrange bâtiment domine Senlis, Garnes et la vallée depuis la fin du XIX^{ème} siècle. Son inspiration mauresque laisse penser que son premier propriétaire était un ancien d'Afrique du nord. Le Château de la Châtaigneraie (1), comme on l'avait surnommé au début, change de propriétaire en 1913 et devient, plus prosaïquement, une laiterie-fromagerie qui durera... le temps de fabriquer quelques fromages.

Puis, M. Sénéchal, un industriel de Cambrai offre la propriété à ses filles, dont deux étaient des religieuses...

En 1921, l'idée de créer une colonie agricole à Notre-Dame des Roses prend corps. Notre-Dame des Roses la bien-nommée, car l'escalier monumental qui ouvre sur la vallée était alors bordé de nombreux et superbes rosiers.

Les sœurs de Saint-Vincent de Paul - les religieuses à cornettes - y accueillaient essentiellement des orphelins pendant les vacances d'été. Elles y faisaient de la couture, de la broderie et quelques travaux à la ferme, profitant des anciennes installations de la laiterie pour transformer le lait des vaches et des chèvres de la propriété, dans un cadre de vie rassurant et bienveillant...

Un cadre malgré tout isolé car peu de liens s'étaient créés avec les Senlissais.

Ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale que Notre-Dame des Roses s'ouvre enfin aux villageois. Christiane Urvoix, Senlissaise de souche, se souvient, lorsqu'elle était enfant, avoir vu une certaine « Tonton la vachère » arriver devant l'école de Senlis avec tout un rang de petites pensionnaires de N-D des Roses. Une aubaine pour l'école qui risquait - déjà - de fermer, faute d'élèves.

Le domaine s'ouvre, alors, progressivement. Les Senlissais viennent nombreux à Noël dans la chapelle de N-D des Roses pour assister à la messe de minuit.

Lors de la fête des mères, des spectacles préparés par les enfants du village étaient donnés au théâtre de N-D des Roses.

François Joseph-Rose, petit-fils de Monsieur Chapon, le jardinier de N-D des Roses, venait avec son frère, passer ses vacances chez ses grands-parents, dans la maison, en haut de la rue de la Châtaigneraie, qu'il occupe, maintenant, avec sa femme. Il se souvient des pensionnaires jouant

près d'un bassin, sous le cèdre (2), et de son grand-père travaillant dur en retournant, à la bêche, la terre du grand potager qui nourrissait toute la communauté.

Et puis, les religieuses en retraite ont accueilli des colonies de vacances, des classes vertes, jusqu'à la fin des années 70, et certains « vieux » Garnois se souviennent des petits Auvergnats, venus respirer le bon air du bois des Martéchaux, descendant la rue de la Châtaigneraie en chantant à tue-tête !

Le domaine est vendu en 1985, parcellé ; quelques dépendances abattues, pour faciliter la vente.

Chaque propriétaire a apporté une touche personnelle, mais il reste encore l'ancienne chapelle (3) et son carrelage (4), le château d'eau (5), le clocher, l'horloge (6), le pigeonnier (7), l'escalier principal (8) ... et le majestueux cèdre du Liban planté en 1905 (2) et qui sert aujourd'hui de repère aux avions de tourisme.

Seule la plaque « Notre-Dame des Roses » apposée à l'entrée a été enlevée. Dommage !

Merci aux actuels propriétaires, à Christiane Pierre-Urvoix, François Joseph-Rose, Michel Roland et Madeleine Bourdoiseau



Photos : Myriam Barreau

