

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE



3^{ème} modification (procédure simplifiée) du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU prescrit le 22 octobre 2010, approuvé le 11 avril 2014
1^{re} modification approuvée le 3 mars 2015
2^e modification approuvée le 4 septembre 2020

3^{ème} modification à procédure simplifiée prescrite le 15
décembre 2023

**3^{ème} modification à procédure simplifiée adoptée le XXX
2023**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du XXXX approuvant
la 3^{ème} modification simplifiée
du plan local d'urbanisme de
la commune des Mesnuls

Le maire,
Michel ROUX

Date : **20 février 2024**
Phase : **NOTIFICATION**

N° de pièce : **1.2**

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS	5
3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	19
4. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT	20

PRÉAMBULE

La modification simplifiée du PLU des Mesnuls est portée par le souhait de réajuster certains points réglementaires 9 ans après l'approbation du PLU.

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

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

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

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

I/ PROCÉDURE ANTÉRIEURE ET ÉVOLUTIONS SOUHAITÉES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Mesnuls a été approuvé le 11 avril 2014. Deux modifications de droit commun ont par la suite été lancées et approuvées en 2015 puis en 2020.

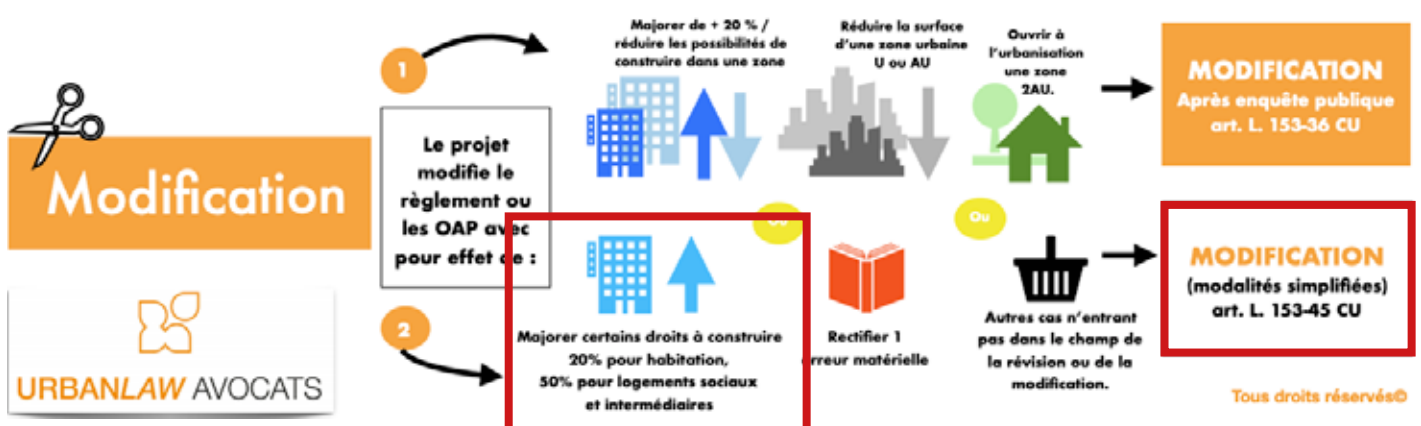
Le lancement de la présente modification simplifiée est motivé par plusieurs évolutions réglementaires dont l'objet est soit de majorer le droit à construire à hauteur de 20% soit de ne pas avoir d'impact sur le droit à construire. Elle porte sur les articles suivants :

ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

- **En zone Ua**, suppression de la règle particulière d'implantation « implantation à l'alignement obligatoire » lorsque celle-ci superpose un mur de clôture au titre de l'article L.151-19 du CU.
- **En zone Ub2**, suppression de la règle d'implantation particulière intitulée « recul minimum des constructions principales » du document graphique est supprimée.

ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- **Article N2** Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
- **Article Ub 6** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- **Articles Ua, Ub, Uh et N*/Ne 7** Implantation par rapport aux limites séparatives
- **Articles Ub et Uh 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Articles Ua, Ub, Uh et N*/Ne 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (toitures et clôtures)
- **Articles Ua, Ub et Uh 13** Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations
- **LEXIQUE**



II/ PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATION

Article L153-31 du code de l'urbanisme

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

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

Justification

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

Article L153-36 du code de l'urbanisme

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

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification

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

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

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

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

Justification

Les évolutions induiront uniquement une majoration du droit à construire à hauteur de 20% maximum conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme ou n'auront aucune incidences sur le droit à construire. Elles peuvent donc faire l'objet d'une modification simplifiée.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

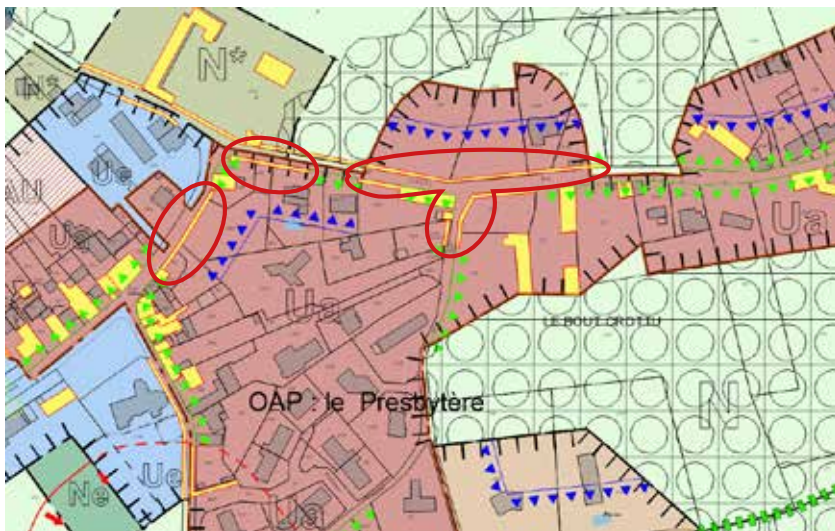
ÉVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

En zone Ua du document graphique, les règles d'implantation particulières « implantation à l'alignement obligatoire » qui superposaient un mur repéré au titre de l'article L.151-19, sont supprimées.

ZONAGE / LÉGENDE AVANT MODIFICATION



ZONAGE / LÉGENDE APRES MODIFICATION



Justification

Cette évolution permet de palier à la superposition de règles contradictoires puisque l'article UA 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) précise :

- D'une part, que l'implantation doit être à l'alignement mais qu'une **exception en recul égal ou supérieur de 2 mètres** peut être accordée lorsque **la continuité de l'alignement est assurée par un mur repéré au titre de l'article L123-1-5 III 2° (L.151-19)** du code de l'urbanisme
- D'autre part, que **lorsque figure une règle d'implantation particulière** au document graphique sous la légende implantation obligatoire à l'alignement, la construction principale **devra être implantée à l'alignement** (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).

Cette évolution vise à lever toute ambiguïté, notamment dans le cadre d'une instruction. En effet, l'implantation à l'alignement a pour objectif de maintenir un tissu de bourg rural traditionnel. Le mur de clôture repéré constitue un alignement « sanctuarisé » qui participe à la constitution du front bâti. Cette exception permet donc une densification cohérente des emprises mutables, tout en préservant les murs remarquables protégés.

PRÉAMBULE

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

ÉVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

ZONES URBAINES

ÉVOLUTIONS / Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'article 6 du secteur Ub 2, la règle d'implantation particulière intitulée « recul minimum des constructions principales » du document graphique est supprimée.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Secteur Ub2

- Les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m comptés par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- ~~- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *recul minimum des constructions principales*, la construction principale devra être édifiée en recul ne pouvant être moindre que le trait figurant le recul minimum. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.~~
- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales*, la construction principale devra être entièrement contenue entre l'alignement (ou la limite d'emprise qui s'y substitue) et le trait figurant le recul maximum. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul supérieur, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.

Justification

L'objectif premier de cette évolution est justifié par la simplification du règlement écrit. Depuis l'approbation du PLU, ce secteur a muté et plusieurs parcelles sont aujourd'hui construites. Cette règle graphique qui concerne la quasi totalité du secteur Ub2 est devenue trop contraignante en termes de constructibilité et fait doublon avec la règle écrite. Seule cette dernière est maintenue. Cette évolution permettra de surcroît d'augmenter les possibilités de densification des terrains.

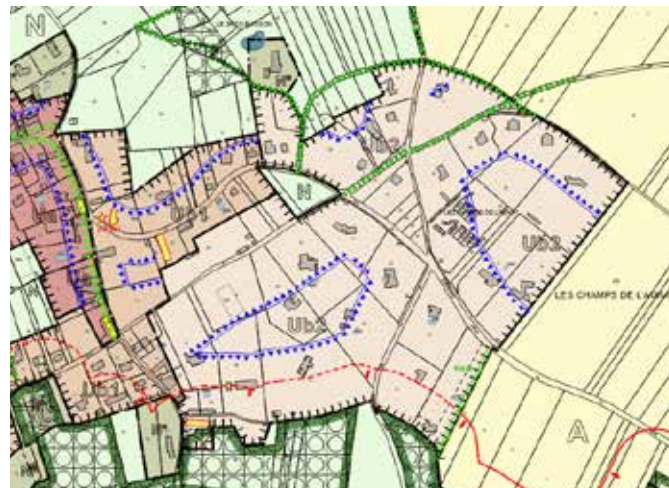
A noter que le règlement graphique évolue en conséquence (page suivante).

ÉVOLUTION DU ZONAGE EN CONSÉQUENCE

ZONAGE / LÉGENDE AVANT MODIFICATION



ZONAGE / LÉGENDE APRES MODIFICATION



	Espace boisé classé
	Massif boisé de plus de 100 ha
	Bande de protection des lisières (50m) des massifs boisés de plus de 100 ha
	Secteur urbain constitué, les nouvelles constructions ne peuvent pas aggraver l'atteinte à la lisière du massif boisé
	Emplacement réservé
	Zones humides effectives à enjeu (source : Commission locale de l'eau du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Mauldre)
	Continuité de cheminement piétonnier à respecter
Règles d'implantation particulières (articles 6) :	
	Implantation à l'alignement obligatoire
	Recul maximum des constructions principales
	Recul minimum des constructions principales
Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° :	
	Bâti et mur
	Ensemble bâti
	Secteur de point de vue
	Ensemble paysager
	Arbre, haie
	Droit de préemption urbain instauré par la délibération du conseil municipal du 11 avril 2014

	Espace boisé classé
	Massif boisé de plus de 100 ha
	Bande de protection des lisières (50m) des massifs boisés de plus de 100 ha
	Secteur urbain constitué, les nouvelles constructions ne peuvent pas aggraver l'atteinte à la lisière du massif boisé
	Emplacement réservé
	Zones humides effectives à enjeu (source : Commission locale de l'eau du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Mauldre)
	Continuité de cheminement piétonnier à respecter
Règles d'implantation particulières (articles 6) :	
	Implantation à l'alignement obligatoire
	Recul maximum des constructions principales
Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° :	
	Bâti et mur
	Ensemble bâti
	Secteur de point de vue
	Ensemble paysager
	Arbre, haie
	Droit de préemption urbain instauré par la délibération du conseil municipal du 11 avril 2014

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 7 (Ua) Implantation par rapport aux limites séparatives

Ajout d'un schéma explicatif de la règle en zone Ua seulement.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative ; lorsque les constructions ne jouxtent pas une **des** limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à 1 m.

Schéma illustratif à titre d'exemple



Justification

Le schéma et la modification de texte ont pour seul objectif de simplifier la compréhension de la règle. Le fond de la règle reste inchangé. Le schéma représente, les 3 situations suivantes :

- Cas 1 (**situation autorisée**) : la construction est implantée au moins sur une limite séparative et à plus d'1 mètre sur l'autre côté ;
- Cas 2 (**situation autorisée**) : les deux côtés de la construction sont en limites séparatives ;
- Cas 3 (**situation interdite**) : la construction ne jouxte aucune limite séparative. Or, il faut qu'elle soit au moins en limite sur l'une d'entre elles.

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 7 (Ua, Ub et Uh) Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'article 7 des zones Ua, Ub et Uh, la notion de «vues droites» disparaît au profit de la notion «d'ouvertures créant des vues».

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative ; lorsque les constructions ne jouxtent pas une limite séparative, le retrait doit être égal ou supérieur à 1 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 4 m si le côté intéressé comporte **vues droites des ouvertures créant des vues** en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou **des châssis à verre translucide fixes**.

Justification

Il s'agit de supprimer toute l'ambiguïté que pouvait induire la notion de «vues droites» en employant une notion plus généraliste. Dorénavant, en cas de vues créées (et toutes vues confondues), l'implantation devra être à 4 mètres minimum des limites séparatives.

La mention «fixe» vient simplement préciser la règle.

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 8 (Ub et Uh) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'article 8 des zones Ub et Uh (seules zones urbaines où cet article est réglementé), une exception est dorénavant accordée pour les piscines non couvertes.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Hors annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et piscines non couvertes, la distance minimum entre deux constructions non contiguës sera de 5 m.

Justification

Cette règle a pour objectif de gérer qualitativement le potentiel de densification dans ces secteurs où les emprises des parcelles sont souvent importantes. Sans précision, les piscines étaient également concernées par cette règle sans répondre à un réel besoin pour le territoire et en termes d'intérêt général.

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 11 (Ua, Ub, Uh et également en zone naturelle) TOITURES

Dans l'article 11 des zones Ua, Ub, Uh et N/Ne :

- Le paragraphe sur les pentes de toitures intègre dorénavant des prescriptions particulières et précises sur les toits plats et toitures horizontales ;
- La règle initialement rédigée dans le paragraphe «aspect des constructions» est supprimée en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse-plate, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Aspect des couvertures

Sauf s'il s'agit d'une toiture plate, La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle petit moule à nez droit (environ 65 unités au m²) de teinte respectant les recommandations du parc naturel régional, ; en ardoise, en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect. La tuile mécanique grand moule losangée ou à côtes pourra être autorisée lors de réfection ou d'extension de bâtiments couverts de ce matériau.

~~Les toitures terrasses seront acceptées si elles sont végétalisées, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si les sorties en toiture ne sont pas visibles de l'espace public.~~

Les toits plats ou toitures horizontales non accessibles sont autorisés.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Justification

Les toitures terrasses sont depuis l'approbation du PLU, autorisées sous conditions. Les précisions apportées dans le cadre de la modification permettent d'une part de diversifier les matériaux utilisés en toiture et d'autre part, de cadrer le caractère «accessible» de la toiture afin de limiter les vis-à-vis trop importants et les problématiques de voisinage que cela pourrait évidemment induire.

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 11 (Ua, Ub et Uh) CLÔTURES

Dans l'article 11 des zones Ua, Ub, Uh :

1. La hauteur des clôtures passe à 2 m
2. Les portails et portillons peuvent présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures, dans la mesure où le paysage et le cadre urbain le justifie.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées **présenteront une hauteur maximum de 2 m** et sont :

- les murs en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, ~~d'une hauteur maximale de 1,80 m~~ sauf dans le cas de reconstruction d'un mur repéré au titre de la loi paysage (article L123-1-5, 7°) ;
- les murs bahuts réalisés en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m, surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage métallique, ~~l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur~~ ;
- les haies taillées ~~maintenues à 1,80 m de hauteur maximum~~, doublées d'un grillage ~~de 1,80 m de hauteur maximum~~ et constituée d'essences locales dont la liste est annexée en fin du présent règlement ;
- les portails et portillons devront être traités de façon simple et discrète et **pourront, en harmonie avec le cadre bâti et paysager, présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures qu'ils accompagnent.**

Justification

1. Dans un premier lieu, l'écriture de la règle de hauteur de clôtures est simplifiée en étant dorénavant mentionné en début de paragraphe et quelques soit la typologie de clôture. La hauteur des clôtures passe de 1,80 mètre à 2 mètres par cohérence paysagère. En effet, la commune de Mesnuls est caractérisée par un cadre rural traditionnel où les hauteurs des murs de clôture avoisinent fréquemment les 2 mètres. En rehaussant ce seuil dans les zones Ua, Ub et Uh, les constructions nouvelles pourront maintenir cet équilibre paysager en se raccrochant à la même hauteur que les murs anciens existants.
2. Une exception est faite pour les portails et portillons dont la hauteur pourra être sensiblement différente de celle des clôtures. Cette liberté devra répondre à une harmonie générale du cadre paysager et sera à l'appréciation du service instructeur.

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 13 (Ua, Ub et Uh) Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans l'article 13 des zones Ua, Ub, Uh, la notion de «non imperméabilisée» est supprimée.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Une superficie équivalant au moins à XX % de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre, plantée ou engazonnée **et non imperméabilisée**

Justification

Les règles de pleine terre sont maintenues, car elles confirment la protection d'une surface minimum en jardin. La précision sur le fait que la parcelle soit de pleine terre et non imperméabilisée est ici inutile puisque la pleine terre est de facto perméable.

ZONE N

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans l'article 2 :

- Concernant les changements de destination sur l'ensemble de la zone N, la notion de «valeur patrimoniale ou architecturale» est dorénavant définie au lexique du règlement écrit ;
- Concernant les piscines non couvertes sur les sous secteurs Ne et N*, les conditions d'implantation sont précisées en reprenant les mêmes critères cumulatifs que ceux des annexes (également des secteurs Ne et N*). Seule l'emprise autorisée est plus importante que celles des annexes.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale **telles qu'elles sont définies au présent lexique du règlement.**

[...]

Par rapport à la zone N, sont en plus autorisées en **secteurs Ne et N*** :

1. Les extensions (accolées) des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas en N*, 30 m², cette superficie étant portée à 120 m² en Ne.
2. Les piscines non couvertes ~~si elles sont situées sur une unité foncière bâtie~~ à condition :
 - de ne pas être situées dans le massif forestier ou dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière du massif forestier,
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale,
 - et sous réserve que l'emprise au sol totale ne dépasse pas en N*, 35 m².
3. Les annexes (non accolées) des constructions existantes à condition :
 - de ne pas être situées dans le massif forestier ou dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière du massif forestier,
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale,
 - et sous réserve que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas en N*, 25 m², cette superficie étant portée à 100 m² en Ne.

Justification

1. Concernant les changements de destination, il s'agit de rendre la règle légèrement moins subjective et de limiter le caractère subjectif de la règle ;
2. Concernant les piscines non couvertes, l'objectif est de mieux cadrer leur emprise ainsi que leur implantation puisque la règle initiale, sans précision, était alors très souple. Par cohérence, les règles d'emprise et d'implantation des annexes ont été reprises. Il faut noter cependant que l'emprise des piscines pourra atteindre 30 m² répondant aux formats standards (8 x 4 m).

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

L'article N7 impose dorénavant et au même titre qu'en zones Ua, Ub et Uh, un recul de 4 mètres en cas de nouvelles vues créées.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. **De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 4 m si le côté intéressé comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide fixes.**

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 m.

Justification

Les secteurs N* et Ne dispose d'une part de constructions principales édifiées bien avant l'approbation du PLU et d'autre part, de droit à construire pour des extensions notamment. L'objectif est ici d'éviter la création de vues directes sur des fonds de jardins voisins.

La règle de l'article 7 de la zone N est initialement rédigée à l'identique avec la zone Ua, elle a donc ici été complétée en continuité avec l'évolution de l'article 7 en zone urbaine.

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 11 (N*/Ne et également en zones urbaines) TOITURES

Dans l'article 11 des zones Ua, Ub, Uh et N/Ne :

- Le paragraphe sur les pentes de toitures intègre dorénavant des prescriptions particulières et précises sur les toits plats et toitures horizontales ;
- La règle initialement rédigée dans le paragraphe «aspect des constructions» est supprimée en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture **terrasse-plate**, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Aspect des couvertures

Sauf s'il s'agit d'une toiture plate, La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle petit moule à nez droit (environ 65 unités au m²) de teinte respectant les recommandations du parc naturel régional, ; en ardoise, en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect. La tuile mécanique grand moule *losangée* ou à côtes pourra être autorisée lors de réfection ou d'extension de bâtiments couverts de ce matériau.

~~Les toitures terrasses seront acceptées si elles sont végétalisées, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si les sorties en toiture ne sont pas visibles de l'espace public.~~

~~Les toits plats ou toitures horizontales non accessibles sont autorisés.~~

~~Les seuls matériaux autorisés sont alors :~~

- ~~- les dispositifs permettant la végétalisation ;~~
- ~~- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;~~
- ~~- les graviers ou gravillons d'étanchéité.~~

Justification

Les toitures terrasses sont depuis l'approbation du PLU, autorisées sous conditions. Les précisions apportées dans le cadre de la modification permettent d'une part de diversifier les matériaux utilisés en toiture et d'autre part, de cadrer le caractère «accessible» de la toiture afin de limiter les vis-à-vis trop importants et les problématiques de voisinage que cela pourrait évidemment induire. Ainsi, on ne parle ici plus de toiture « terrasse » qui sous entend le caractère accessible mais de toiture « plate ».

ÉVOLUTIONS / ARTICLE 11 (N* et Ne) CLÔTURES

Dans l'article 11 des zones N* et Ne, les portails et portillons peuvent présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures, dans la mesure où le paysage et le cadre urbain le justifie.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Clôtures

Sont en plus autorisés en secteurs Ne et N*, le long des voies et emprises publiques :

- les murs en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à pierre vue avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1,80 m sauf dans le cas de reconstruction d'un mur repéré au titre de la loi paysage (article L123-1-5, 7°) ;
- les haies taillées, doublées ou non d'un grillage plastifié de teinte noire ou verte, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m ;
- les portails et portillons devront être traités de façon simple et discrète et **pourront, en harmonie avec le cadre bâti et paysager, présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures qu'ils accompagnent**

Justification

Une exception est faite pour les portails et portillons dont la hauteur pourra être sensiblement différente de celle des clôtures. Cette liberté devra répondre à une harmonie générale du cadre paysager et sera à l'appréciation du service instructeur.

LEXIQUE

ÉVOLUTIONS / LEXIQUE

Deux définitions ont été ajoutées au lexique :

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Site Urbain Constitué

Au sens du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale :

Il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierres, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuiles ou en ardoises, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du bâti à valeur architecturale tandis qu'une habitation du XIXe couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Justification

Ces évolutions sont liées avec celles du règlement écrit afin de faciliter la lecture des pétitionnaires et du service instructeur.

3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les évolutions pressenties dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune consommation d'espace. Il s'agissait d'une volonté fortement marquée lors de l'élaboration du PLU en 2014 où les élus affirmaient l'objectif de limiter l'étalement du village et la consommation d'espace en favorisant le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti existant.

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

- d'une part d'augmenter le droit à construire , en supprimant notamment dans la zone urbaine Ub2, la règle graphique intitulée « *recul minimum des constructions principales* », augmentant en conséquence les possibilités de densification dans ce sous-secteur. Ou encore, en augmentant la hauteur autorisée des clôtures (de 1,80m à 2m) dans les zones urbaines Ua, Ub et Uh.
- d'autre part, la modification simplifiée vient apporter des éléments de précisions notamment concernant la notion de création de vue, l'aspect des toits plats ou encore les conditions de réalisation des piscines non couvertes en zone N.

Les Mesnuls appartient à la communauté de communes Cœur d'Yvelines, aucun document d'urbanisme de portée supra-communale n'est en cours de réalisation. La modification doit donc être étudiée au regard du Schéma directeur de la région Île-de-France(Sdrif) 2030 dont la révision est lancée et permettra d'aboutir au Sdrif-E (objectifs 2040).

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

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

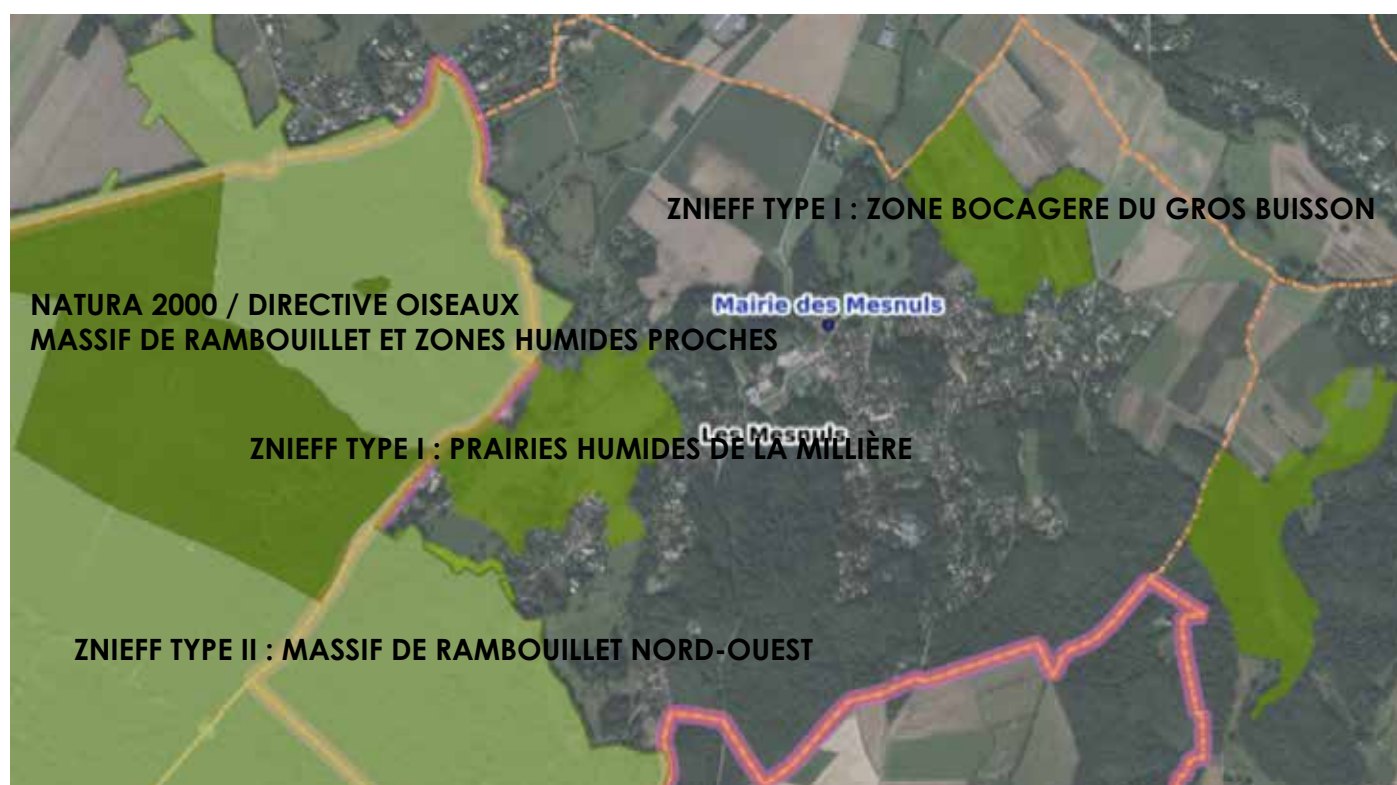
Fascicule n° 3 Orientations réglementaires du SDRIF	Modification simplifiée n°1 du PLU
<p>De manière générale, la modification simplifiée n°1 du PLU des Mesnuls n'aura aucune incidence sur le rapport de compatibilité du PLU avec le SDRIF. Deux orientations peuvent être évoquées de manière un peu plus explicites :</p> <p>ORIENTATIONS - LES ESPACES URBANISÉS À OPTIMISER A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :</p> <ul style="list-style-type: none">• de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes»);• de la densité moyenne des espaces d'habitat	<p>La modification simplifiée aura un impact positif sur la densification à travers la suppression de la règle d'implantation particulière intitulée « <i>recul minimum des constructions principales</i> » en secteur Ub2.</p> <p>La modification simplifiée vise à améliorer la qualité de vie des habitants en formulant de manière plus explicite certaines règles d'aspect extérieur ou encore, à travers des reformulations afin d'éviter toute ambiguïté.</p>
<p>ORIENTATIONS - LES FRONTS URBAINS Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme. Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés aux fronts urbains</p>	<p>La modification simplifiée n'aura pas d'incidence sur les lignes de contact entre le front urbain de la commune et les espaces naturels et agricoles. Le PLU de 2014 avait anticipé cela en intégrant les maisons d'habitation à l'orée du bois en zone N*. La modification simplifiée n'a aucune incidence sur ces espaces habités en zone naturelle et la zone de contact entre l'urbain et l'agricole/le naturel est maintenue ne connaît pas non plus d'évolution par rapport au PLU approuvé en 2014.</p>

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

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée du PLU des Mesnuls fait l'objet d'un examen au cas par cas dit ad hoc

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



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

Le Territoire des Mesnuls est traversé par un site NATURA 2000 «Massif de Rambouillet et zones humides proches. L'INPN précise notamment que « Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site ».

Trois ZNIEFF traversent également le territoire, la zone bocagère du Gros Buisson, les prairies humides de la Millière et enfin le massif de Rambouillet Nord Ouest.

La modification simplifiée n'aura aucun impact sur le site NATURA 2000 ainsi que sur les ZNIEFF, Elle n'induit ni étalement urbain, ni consommation d'espace. Elle n'ouvre pas de droit à construire dans les zones naturelles telles qu'elles ont été définies au PLU approuvé en 2014.

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

Thématique	Impacts	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	AUCUN	<p>Les Mesnuls est concernée par les espaces protégés suivants :</p> <p><u>SITE NATURA 2000</u> Massif de Rambouillet et zones humides proches</p> <p><u>SITES ZNIEFF</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone bocagère du Gros Buisson, • Les prairies humides de la Millière, • Le massif de Rambouillet Nord Ouest. <p>La modification simplifiée du PLU des Mesnuls n'aura aucun impact sur les ressources et la biodiversité. Le cadre des évolutions reste principalement contraint aux zones urbaines où la suppression de la règle graphique «recul minimum des constructions principales» participera à l'effort de densification dans le secteur Ub2.</p> <p>En outre, en ajoutant des conditions cumulatives pour autoriser les piscines non couvertes en zone Ne et N*, l'installation de ces dernières est dorénavant d'avantage contraint. Il est demandé que ces dernières soit situées dans un périmètre au plus égal à 25 m à partir des points extérieurs permettant de limiter l'impact sur des espaces éloignés potentiellement éloignés des constructions principales.</p>
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	AUCUN	La modification simplifiée du PLU des Mesnuls n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Ressource en eau et réseaux	AUCUN	La modification simplifiée du PLU des Mesnuls n'a pas d'impact sur la ressource en eau et sur les réseaux.
Zones humides	AUCUN	La modification simplifiée du PLU des Mesnuls n'a aucun impact sur les zones humide effectives.

Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	POSITIF	<p>La modification simplifiée du PLU des Mesnuls vise principalement à préciser ou clarifier des éléments réglementaires.</p> <p>Par exemple, la notion de «vues droites», interprétable, et remplacée par la notion «d'ouverture créant des vues». L'objectif est ici d'affirmer la nécessité de respecter une distance minimale lorsque des vues sont créées et ce dans le but de respecter l'intimité et de minimiser les vis-à-vis entre voisins.</p> <p>La modification simplifiée précise également en zones urbaines, les matériaux autorisés dans le cadre d'aménagement de toits plats / toitures horizontales et ce, afin de créer une harmonie sur des bâtiments d'expression architecturale généralement contemporaine.</p> <p>La modification simplifiée rehausse en zones urbaines, les hauteurs de clôtures le long des emprises publiques en passant de 1.80 m à 2 m. L'objectif étant ici de pouvoir retrouver des hauteurs semblables à celles des murs de clôture anciens et ce afin de trouver une harmonie paysagère entre les constructions anciennes et récentes.</p>
---	---------	--

Thématique	Impacts	Mesures
Risques et nuisance	AUCUN	La modification simplifiée du PLU des Mesnuls n'aggrave pas la situation des personnes et des biens par rapport aux risques et nuisances recensées sur la commune.

Thématique	Impacts	Mesures
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	AUCUN	La modification simplifiée du PLU des Mesnuls n'a aucun impact sur les énergies, la qualité de l'air ou encore les pollutions atmosphériques.

La 3^{ème} modification (procédure simplifiée) du PLU des Mesnuls est portée à la fois par un souci de compréhension de la règle qui méritait parfois d'être précisée et d'autre part, par une volonté d'adapter la règle à la réalité de terrain.

La préservation de la qualité et du cadre de vie, de la nature notamment en milieu urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles étaient alors des enjeux déjà bien ancrés lors de l'élaboration du PLU de 2014 et le sont toujours aujourd'hui.

La 3^{ème} modification (procédure simplifiée) ne produit donc pas d'incidences notables directes -risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel- ou indirectes sur l'environnement.

