



Département des Yvelines

COMMUNE D'AUTOUILLET

Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification du PLU

2. Rapport de présentation

20 décembre 2018

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

II. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1. DISPOSITIONS GENERALES
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
6. ANNEXES

III. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.

1. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE
2. INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE
3. INCIDENCES SUR LE MILLIEU NATUREL
4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL

INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune d'Autouillet est située dans le département des Yvelines. Le territoire compte 469 habitants (recensement INSEE 2015) répartis sur une superficie d'environ 494 ha.



Le territoire d'Autouillet fait partie de la communauté de communes Cœur d'Yvelines. Celle-ci compte 31 communes : Auteuil-le-Roi, Autouillet, Bazoches-sur-Guyonne, Behoust, Beynes, Boissys-sans-Avoir, Flexanville, Galluis, Gambais, Garancières, Goupillières, Grosrouvre, Jouars-Pontchartrain, La Queue-lez-Yvelines, Le Tremblay-sur-Mauldre, Les Mesnuls, Marcq, Mareil-le-Guyon, Méré, Millemont, Montfort-l'Amaury, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Saint-Germain-de-la-Grange, Saint-Rémy-l'Honoré, Saulx-Marchais, Thiverval-Grignon, Thoiry, Vicq, Villiers-le-Mahieu, Villiers-Saint-Frédéric.

Le PLU d'Autouillet a été approuvé par le conseil municipal le 15 avril 2013 et a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 19 décembre 2013.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

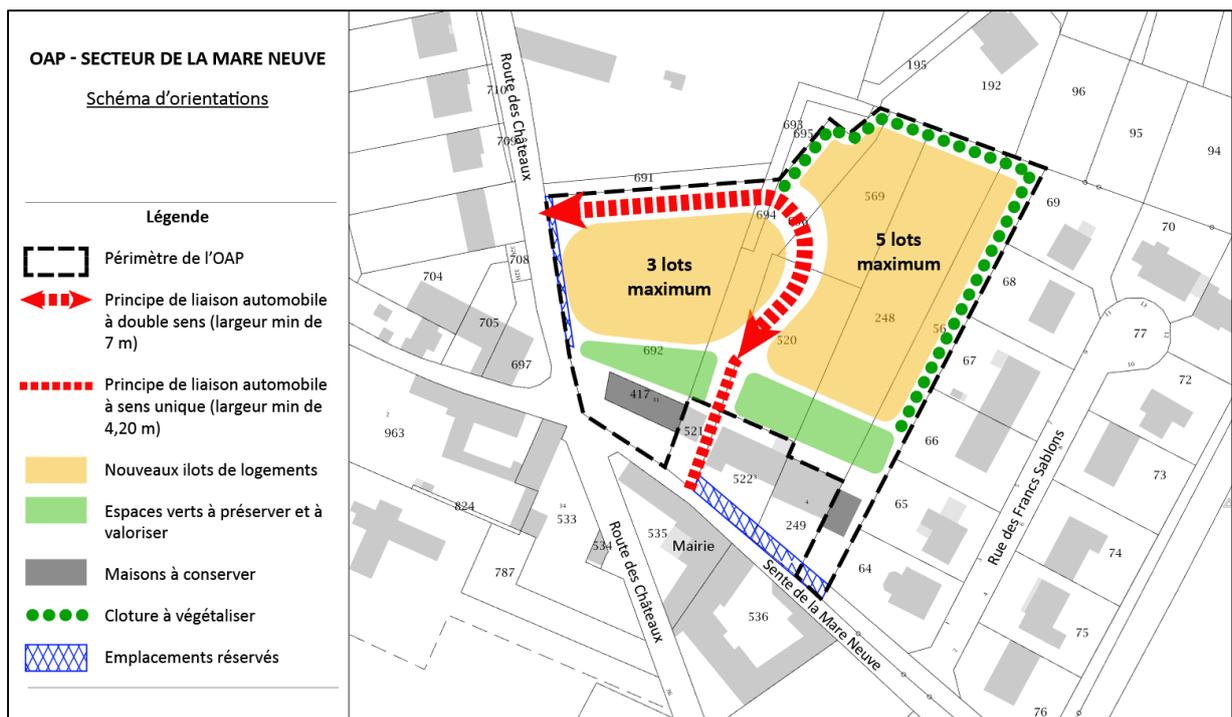
❖ CREATION D'UNE OAP

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le PLU instaure une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone UA et fait l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (pièce n°3). Elle a pour finalité la volonté d'assurer une cohérence globale d'aménagement dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur.

L'OAP de la Mare Neuve définit les grandes orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur aujourd'hui non bâti.

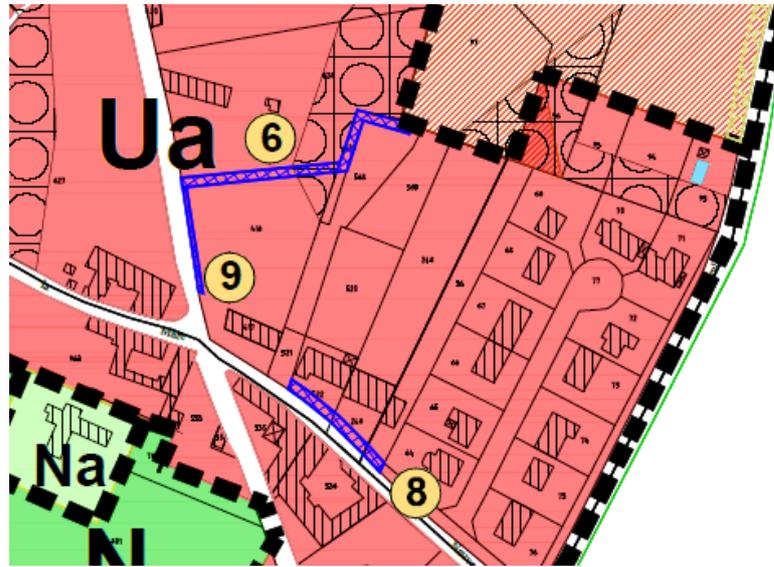
Elle définit la programmation du site avec notamment deux îlots de logements, de part et d'autre d'une nouvelle voie desservant le secteur. Ces deux espaces pourront accueillir un nombre limité de lots soit 8 lots de maisons individuelles maximum.



❖ PLAN DE ZONAGE

Afin d'agrandir l'espace public et d'améliorer la sécurité des déplacements, **des emplacements réservés** sont mis en place le long de la route des Châteaux et de la sente de la Mare Neuve, pour permettre d'agrandir les trottoirs et d'aménager quelques places de stationnement dont une place pour les personnes à mobilité réduite sur la sente de la Mare Neuve.

L'emplacement de la route des Châteaux (9) représente une surface de 50 m² et celui de la sente de la Mare Neuve (8) 152 m².



❖ REGLEMENT

1. DISPOSITIONS GENERALES

➤ **Ajout d'une règle relative aux travaux nécessitant un permis de démolir**

Le permis de démolir est nécessaire pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable une construction située dans les secteurs où la commune a institué le permis de démolir.

➤ **Ajout de normes relatives à la reconstruction de bâtiments après sinistre**

Les constructions reconstruites après sinistre sont autorisées dans un volume équivalent à celui des bâtiments détruits, nonobstant les règles du PLU afin de permettre le maintien des formes urbaines existantes.

➤ **Lisière forestière**

Il est introduit la possibilité de construire jusqu'à 20m² SDP dans la lisière matérialisée par un Secteur Urbain Constitué à condition que cette extension ne se situe pas en direction du massif.

Cette règle introduit une souplesse en autorisant les extensions pour les constructions existantes situées dans la lisière forestière tout en préservant le massif forestier.

➤ **Ajout d'une règle relative à l'instruction des autorisations pour les lotissements et les permis groupés**

Le PLU, tel qu'il est rédigé actuellement, rend possible le contournement de certaines règles encadrant la construction de terrains concernés par la division parcellaire, grâce à une procédure de lotissement ou de permis groupés.

Afin que ces procédures ne nuisent pas à l'intégration urbaine réussie des constructions et à l'équilibre entre trame bâtie et espaces naturels, une disposition est ajoutée et permet de préciser que dans le cas d'une de ces procédures, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du PLU.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Dans l'ensemble du règlement, le terme « constructions et équipements d'intérêt collectif » est remplacé par le terme « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (Ua et Ub)

➤ **Article 3 : Conditions de desserte de terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Afin de s'assurer un maximum de sécurité et de limiter la gêne à la circulation, des normes concernant les voies et les stationnements ont été ajoutées au règlement :

- Des dimensions minimales pour les accès : une largeur minimale de 5m
- Un retrait pour les portails d'au moins 5m par rapport aux voies.
- Des dimensions minimales pour les voies : une largeur minimale de 7 m (4m de chaussée, un trottoir de 1,5m et une haie arbustive de 1,5m)
- L'interdiction des voies en impasse
- L'obligation d'aménager 3 places de stationnement visiteurs par tranche de construction de 5 logements.

Une dérogation est inscrite dans le règlement pour l'OAP du secteur de la Mare neuve pour laquelle des dispositions particulières sont inscrites dans la pièce OAP.

➤ **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Afin de préserver l'homogénéité du cadre bâti, les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 m et 20 m par rapport à l'emprise publique.

Des dérogations sont ajoutées pour la construction d'annexes, de piscine, dans le cas d'extension de bâtiment existant ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

➤ **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Afin de limiter les conflits de voisinage, un recul de 6m minimum est imposé dans la zone Ub pour les constructions par rapport aux limites séparatives.

Une souplesse d'implantation pour les constructions annexes est introduite. Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul minimum d'1.50m. Cette distance minimale permet d'entretenir l'espace compris entre la limite et le bâtiment Annexe.

Une norme est également ajoutée concernant le retrait des piscines par rapport aux limites séparatives. Il est imposé un retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative.

➤ **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour préserver un cadre de vie paisible et ainsi prévenir du mieux possible les éventuelles nuisances liées à la contiguïté bâtie (vues, ensoleillement, bruit...), il est imposé une distance minimale entre les constructions de 7 m (au lieu de 4m actuellement), à l'exception des constructions annexes et des piscines.

➤ **Article 9 : Emprise au sol des constructions (Secteur Ub)**

Une dérogation est apportée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Par contre, la construction d'une piscine est dorénavant comptabilisée dans le calcul d'emprise au sol.

➤ **Article 10 : Hauteur des constructions**

Afin de préserver au mieux la qualité du cadre bâti et maintenir l'équilibre des formes bâties dans la zone urbaine, la hauteur des constructions est dorénavant précisée au faitage (9m).

La hauteur maximum des constructions couvertes par une toiture terrasse est également ajoutée : 4m à l'acrotère.

Une dérogation pour les CINASPIC est introduite afin d'assurer une souplesse pour ces équipements.

➤ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les modifications apportées à cet article ont pour but la préservation de la qualité architecturale et paysagère de la commune. Elles ont pour effet de préciser la forme des toitures afin de s'assurer d'une bonne intégration à la forme traditionnelle régulière et simple présente dans la commune. L'ensemble de ces nouvelles dispositions concourent à préserver l'harmonie architecturale du village.

- Imposer les tuiles ou un aspect petites tuiles pour les couvertures
- Interdire l'ardoise et l'aspect ardoise pour les constructions neuves
- Autoriser les toitures terrasse en dehors des rayons de protection des monuments historiques tout en les limitant à 20% de l'emprise au sol des bâtiments
- En cas d'extension, imposer l'utilisation de matériaux similaires à la toiture existante
- Concernant les clôtures, il est désormais fait référence à la clôture existante au lieu de clôture ancienne.

Des dispositions ont également été ajoutées afin d'intégrer dans le PLU, certaines prescriptions formulées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de demandes de permis de construire sur la commune :

- « Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Leurs dimensions ne devront pas excéder 0,78 m par 1,18 m de haut,

le plus grand côté dans le sens de la pente. Les châssis seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage. »

- « Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la couverture, de teinte noire et non visibles depuis l'espace public ».

Ces ajouts dans le PLU vont permettre aux pétitionnaires d'intégrer ces dispositions dès le dépôt du permis de construire.

Les antennes de TV et paraboles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis la rue.

➤ **Article 12 : Stationnement**

Afin de répondre au mieux aux besoins en stationnement des habitants et éviter un stationnement indésirable dans les quartiers résidentiels, les modifications suivantes ont été faites :

- Imposer 2 places extérieures et une place couverte par logement pour les constructions nouvelles
- Imposer 2 places de stationnement par logement pour les constructions existantes sauf impossibilité technique
- Imposer 3 places de parking visiteurs par tranche de 5 logements
- Déconseiller les parkings en sous-sol compte tenu de la nature des sols.

➤ **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Afin de préserver le caractère paysager de la commune, il est dorénavant imposé un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre par terrain de 40%, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

➤ **Ajout d'un article relatif aux performances énergétiques et environnementales (art 15)**

Afin de favoriser une meilleure performance énergétique des nouvelles constructions, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

➤ **Ajout d'un article relatif aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (art 16)**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

➤ **Article 3 : Conditions de desserte de terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (Secteur 1AU)**

Afin de s'assurer un maximum de sécurité et de limiter la gêne à la circulation, des normes concernant les voies et les stationnements ont été ajoutées au règlement :

- Des dimensions minimales pour les accès : une largeur minimale de 5m Un retrait pour les portails d'au moins 5m par rapport aux voies.

➤ **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Afin de favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales, il est interdit d'aménager des bassins de rétention extérieurs.

➤ **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Idem zone urbaine.

➤ **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Afin de limiter les conflits de voisinage, une norme a été ajoutée concernant l'instauration d'un retrait de 5m pour les piscines par rapport aux limites séparatives. Une dérogation pour les CINASPIC est également introduite.

Une souplesse d'implantation pour les constructions annexes est introduite. Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul minimum d'1.50m. Cette distance minimale permet d'entretenir l'espace compris entre la limite et le bâtiment Annexe.

➤ **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour préserver un cadre de vie paisible et ainsi prévenir du mieux possible les éventuelles nuisances liées à la contiguïté bâtie (vues, ensoleillement, bruit...), il est imposé une distance minimale entre les constructions de 7 m au lieu de 4m.

➤ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les modifications apportées à cet article ont pour but la préservation de la qualité architecturale et paysagère de la commune. Elles ont pour effet de préciser la forme des toitures afin de s'assurer d'une bonne intégration aux formes urbaines traditionnelles régulières et simples présentes dans la commune.

Les modifications et ajouts apportés sont identiques à la zone urbaine.

➤ **Article 12 : Stationnement**

Idem zone urbaine.

➤ **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Afin de préserver le caractère paysager de la commune, il est dorénavant imposé un pourcentage minimum d'espaces verts par terrain de 40%.

➤ **Ajout d'un article relatif aux performances énergétiques et environnementales**

Idem zone urbaine.

➤ **Ajout d'un article relatif aux infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Idem zone urbaine.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

➤ **Articles 5 et 6 :**

Des dérogations à ces dispositions réglementaires sont apportées pour les CINASPIC.

➤ **Article 10 : Hauteur des constructions**

Afin de préserver au mieux la qualité du cadre bâti et de maintenir l'équilibre des formes bâties dans la zone agricole, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est désormais limitée à R+combles au lieu de R+1+combles au PLU applicable.

➤ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Une grande partie des dispositions nouvelles insérées dans la zone urbaine et dans la zone à urbaniser ont été intégrées en zone agricole.

➤ **Ajout d'un article relatif aux performances énergétiques et environnementales (art 15)**

Sans objet. Les constructions nouvelles étant très limitées, il n'est pas nécessaire de renseigner cet article.

➤ **Ajout d'un article relatif aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (art 16)**

Sans objet. Les constructions nouvelles étant très limitées, il n'est pas nécessaire de renseigner cet article.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

➤ **Article 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Secteur Nt)**

Dans la lisière du Bois de la Croix (bande de 50m) sont désormais autorisées les extensions des constructions existantes afin de permettre quelques évolutions. Ces extensions sont limitées à 20m² SDP et ne peuvent pas être en direction du massif afin de le préserver.

Dans le secteur Na, il est dorénavant précisé ce que l'on entend par « extension mesurée » puisqu'il est indiqué une surface de 40m² SDP maximum.

Dans le secteur Nt, désormais, seules les constructions liées aux activités touristiques sportives et de loisirs sont autorisées.

➤ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Idem zone agricole.

➤ **Article 12 : Stationnement**

Il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement par logement afin d'harmoniser les normes de stationnement sur l'ensemble du village.

➤ **Ajout d'un article relatif aux performances énergétiques et environnementales (art 15)**

Sans objet. Les constructions nouvelles étant très limitées, il n'est pas nécessaire de renseigner cet article.

➤ **Ajout d'un article relatif aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (art 16)**

Sans objet. Les constructions nouvelles étant très limitées, il n'est pas nécessaire de renseigner cet article.

7. ANNEXES :

Ajout d'un glossaire pour faciliter la compréhension du règlement et préciser la définition des mots utilisés.

III. INCIDENCE DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications du PLU concernent essentiellement la sécurité, la préservation et l'amélioration du cadre de vie ainsi que le maintien de l'équilibre entre les espaces construits et naturels du territoire.

❖ INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

Les nouvelles règles renforcent la valorisation du territoire communal et auront pour incidence la préservation du cadre de vie des habitants.

La modification du PLU tend à :

- Améliorer la sécurité des déplacements en imposant à l'article 3 de nouvelles contraintes à respecter pour ce qui est voies et des accès.
- Préserver la qualité de vie des habitants en introduisant une distance minimale entre deux constructions.
- Eviter les conflits de voisinage en imposant des retraits minimum entre par rapport aux limites séparatives.
- A répondre au mieux aux besoins des habitants en imposant la mise à disposition d'un certain nombre de places parking.

Les prescriptions inscrites dans l'OAP du secteur de la Mare Neuve assurent le maintien d'un cadre de vie agréable pour les habitants avec la préservation d'espaces verts en limite des nouvelles constructions formant ainsi un « tampon végétal ».

❖ INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE

L'introduction de dispositions spécifiques supplémentaires sur les toitures et les couvertures des constructions tendent à la préservation de la forme urbaine traditionnelle de la commune. D'autres prescriptions architecturales ont été introduites afin d'intégrer des remarques formulées par les Architectes des Bâtiments de France dans le cadre de procédures de permis de construire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation créée sur le secteur de la Mare Neuve permet de valoriser ce secteur aujourd'hui délaissé au sein de la zone urbanisée de la commune et d'assurer une meilleure continuité bâtie.

Afin de préserver l'homogénéité du cadre bâti, des dispositions de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et emprises publique ont été ajoutées au règlement.

❖ INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

La présente modification n'engendre aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les modifications mises en œuvre dans le cadre de cette modification de PLU n'exerceront pas de pression particulière sur les ressources naturelles et n'auront pas d'impact sur le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, les zones humides.

L'instauration d'une emprise minimum d'espaces verts par terrain (40%) permet de garantir le maintien de la trame verte communale.

❖ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Cette procédure de modification de PLU ne va pas induire d'effets négatifs sur l'environnement paysager et patrimonial (Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits ou classés, monuments historiques, Espaces Boisés Classés, ...).

Compte tenu de l'absence d'incidences jugées négatives pour l'environnement des évolutions apportées au PLU, le dossier de modification n'a pas fait l'objet d'une demande de cas/cas auprès de l'Autorité Environnementale.