

Modification simplifiée n°1 PLU révisé – 2024

Tableau des modifications du règlement écrit

	Thématique	page du PLU actuel	Objectif de la modification	Nouveau texte proposé
1	Dérogation aux règles du PLU	p.11	Actualisation code de l'urbanisme	à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme
2	Lexique	p.20-21-22-23-24	Actualisation code de l'urbanisme	Actualisation des différentes destinations et sous-destination des constructions suite au décret n° 2023-195 du 22 mars 2023.
3	Lexique	p.28	Définition plus précise de l'installation annexe	Est considérée comme <i>installation annexe</i> une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple piscine ou terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité. Une <i>piscine naturelle</i> non maçonnée, tout comme un bassin d'agrément dédiés à la faune et la flore, n'est pas considérée comme une <i>installation annexe</i> .  Les <i>installations annexes</i> respecteront les mêmes règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques que les constructions.  Les conditions d'implantation spécifiques des piscines sont définies en « dispositions générales applicables en toutes zones » du présent règlement.
4	Lexique	p.28	Coquille syntaxique	Les conditions d'implantation des piscines sont définies en « dispositions générales applicables en toutes zones » du présent règlement.
5	Lexique	p.29	Définition des limites séparatives par rapport à la voie en incluant plus clairement les voies privées	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus.  En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux <i>voies publiques ou privées et emprises publiques</i>
6	Protection des lisières des bois et forêts	p.37	Mieux définir ce qui est interdit dans la bande de 50 mètres en site urbain constitué et mieux s'harmoniser avec le figuré	Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique : toute construction et installation nouvelles sont interdites dans une bande de 50 mètres d'épaisseur (...) à l'exception des constructions et installations suivantes, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant
7	Protection des lisières des bois et forêts	p.37	Inclure dans l'interdiction les piscines naturelles	à l'exception des constructions et installations suivantes, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant : (...) - les piscines et piscines naturelles
8	Protection des lisières des bois et forêts	p.37	Mieux définir ce qui est interdit dans la bande de 50 mètres hors site urbain constitué	En dehors des sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits : - toute <i>construction principale</i> nouvelle, - toute <i>extension</i> de construction principale existante, - toute <i>construction annexe</i> , - toute <i>extension</i> d'annexes existantes. - toute <i>installation annexe nouvelle</i>
9	Espaces paysagers protégés	p.38	Exceptions pour piscines dans les Espaces Paysagers Protégés	Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis : (...) - Les installations annexes de type terrains de tennis ou piscines non couvertes ou couvertes d'une hauteur inférieure à 1,80 m avec leurs abords aménagés (margelles, terrasses) (...) - Les terrasses en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel, dans la limite maximale de 60 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, non cumulable avec les constructions annexes.  - Les terrasses en élévation de 0,60 m ou moins par rapport au terrain naturel, dans la limite maximale de 60 m <sup>2</sup> de surface au sol.
10	Protection des arbres et des plantations	p. 39	Précision et clarification sur le périmètre à préserver au pied des arbres	Une zone non-imperméabilisée d'1,50 mètre de rayon doit être respectée au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
11	Façades	p. 42	Précisions sur les façades en UAE pour une meilleure analyse au cas par cas	« Le revêtement des parois verticales des bâtiments ne peut être constitué d'un simple bac métallique monochrome : une vêture, une façade rideau ou un habillage traditionnel doit être élaboré dans un souci de composition architecturale. »  Remplacé par : Le revêtement des parois verticales des bâtiments sera appliqué pour garantir la meilleure insertion paysagère des bâtiments
12	Menuiseries	p. 42	Précisions sur les couleurs autorisées ou non pour les menuiseries	Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers contenus dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères reporté en annexe du présent règlement. En plus des couleurs proposées dans les nuanciers, le gris anthracite est également autorisé. Le blanc pur et le noir profond (ou noir foncé) sont proscrits.

13	Tuiles	p.43 - couvertures	Autoriser un changement de tuiles plates en tuiles mécaniques si impossibilité technique dûment justifiée de rénovation de la tuile plate (pente trop faible pouvant causer des fuites avérées par exemple)	<p>Dans les zones UA, UR et AUR, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates en terre cuite d'une densité minimum de 30 tuiles/m<sup>2</sup>.</p> <p>Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate d'un minimum de 30 tuiles/m<sup>2</sup>, etc.).</p> <p>La restauration d'une toiture en petites tuiles devra obligatoirement être réalisée en petites tuiles avec au minimum maintien de la densité, <b>sauf impossibilité technique dûment justifiée (dans ce dernier cas, sera autorisée une réfection en tuiles mécaniques)</b></p>
14	Tuiles	p.43 - couvertures	Cahier de recommandations : adaptation du règlement au figuré de la tuile mécanique d'aspect plat autorisé en cas de réfection de toiture à tuile mécanique	<p>Dans les zones UA, UR et AUR, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates en terre cuite d'une densité minimum de 30 tuiles/m<sup>2</sup>.</p> <p>Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate d'un minimum de 30 tuiles/m<sup>2</sup>, etc.).</p> <p><b>Les tuiles mécaniques d'aspect plat (à densité inférieure à 27 unités au m<sup>2</sup>) sont autorisées dans le cas d'une rénovation d'une toiture de tuiles mécaniques à relief ou d'une toiture mécanique plate existante.</b></p> <p>La restauration d'une toiture en petites tuiles devra obligatoirement être réalisée en petites tuiles avec au minimum maintien de la densité, <b>sauf impossibilité technique dûment justifiée (dans ce dernier cas, sera autorisée une réfection en tuiles mécaniques)</b>. La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle, tuiles dont mécaniques, ponctuellement le zinc... est autorisée.</p>
15	Panneaux solaires	p.44	Adaptations aux techniques généralisées de pose de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques	<p>Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager. 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. Les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit, <b>et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie)</b>. Il est recommandé d'encastrer les panneaux dans la toiture pour une meilleure insertion paysagère ; toutefois, il sera toléré une saillie inférieure à 10 cm par rapport au plan de toiture existant en cas de surimposition des panneaux. La mise en place de tuiles solaires est encouragée.</p>
16	Tuiles	p.45	Corrections syntaxiques sur la spécificité de la zone UA	<p>Les toitures à pentes des constructions principales sont constituées de <b>type</b> tuiles plates en terre cuite de teinte nuancée, vieillie <b>et</b> d'une densité minimum de 30 tuiles/m<sup>2</sup>. Le remplacement à l'identique d'une toiture en ardoise ou en tuile mécanique est toutefois autorisé.</p>
17	Haies sur voie publique et privée	p.46 - clôtures	Distinguer les règles de la haie végétale de clôture et les règles pour les autres types de clôture	<p>Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement <b>des voies ou emprises publiques ou en limites des voies privées</b>.</p> <p>La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée à l'alignement par rapport au niveau de l'espace public, ou au niveau de la voie privée, <b>sauf pour les haies ou doublures végétales dont la hauteur est non réglementée sous réserve de non débordement sur l'espace public</b></p>
18	Haies en limites séparatives	p.48 - clôtures	Distinguer les règles de la haie végétale de clôture et les règles pour les autres types de clôture	<p>La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètres en limites séparatives, mesurée par rapport au terrain naturel.</p> <p>Dans le cas de <b>clôtures végétales</b>, la hauteur de celles-ci, tout comme leur implantation, doit respecter les dispositions du code civil et la jurisprudence applicable à l'agglomération parisienne ; elles doivent en outre être composées de trois essences locales au minimum. La plantation de thuya, de laurier du Portugal, de cotoneaster ainsi que d'une plantation figurant dans la liste des espèces exotiques envahissantes (voir annexes du présent règlement) est interdite.</p>
19	Clôtures au sein d'une même unité foncière	p.48 - clôtures	Définir les règles pour les clôtures au sein d'une même unité foncière	<p>Les clôtures à l'intérieur d'une même unité foncière sont soumises au mêmes dispositions que les clôtures en limites séparatives</p>
20	Piscines/Spa/Bassins d'agrément	p.51	Mieux définir les règles de distances	<p>Les bassins de piscines non couvertes devront être implantés en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives <b>et d'au moins 5 mètres des voies</b>.</p> <p>(...)</p> <p>Les installations techniques doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives <b>et 5 mètres des voies</b>.</p> <p><b>Les bassins de piscines devront être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement</b></p>
21	Équipements d'intérêt collectif et services publics	p. 53	Mise à jour et adaptation du règlement	<p><b>RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b></p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et de service public, définis dans la <i>destination</i> du même nom, ne sont pas soumis (...)</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et de service public ne sont pas soumis peuvent aussi déroger aux dispositions applicables aux clôtures par rapport aux voies et emprises publiques et aux clôtures par rapport aux limites séparatives, sans toutefois dépasser une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel et en étant disposées en retrait des limites de propriétés afin que ces dernières permettent l'établissement au-devant de haies ou clôtures végétales ou la conservation des haies ou clôtures végétales existantes.</p>

22	Eaux Usées	p. 55	Redispotion des articles Eaux usées précédemment disposés à tort dans le paragraphe des Eaux Pluviales	<p>Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.</p> <p>Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation (formulaire) à adresser à la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc.</p> <p>Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.</p> <p>Aux fins de validation du raccordement, le bénéficiaire de ces travaux informe la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc 15 jours avant leur exécution sous domaine public. Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.</p> <p>Les propriétaires des constructions neuves, réhabilitées, agrandis ou ayant changé d'affectation sont astreints à verser la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément à la délibération de Versailles Grand Parc en vigueur à la date de signature du présent arrêté.</p> <p>Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.</p>
23	Stationnement	p. 62	Coquille sur le stationnement vélo	3 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) <b>pour tout bâtiment de 2 logements et plus</b>
24	Stationnement	p. 62	Faciliter l'installation d'abris de stationnement vélo	En toutes zones, les ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos seront autorisés, dès lors qu'ils répondent à une logique d'intérêt public.
25	Implantation de la construction par rapport à la voie privée	p.76 - p.81 - p.87 - p.93	L'ensemble des chapitres 2.1 déterminent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, sans tenir compte des voies privées (UR1, UR2, UR 3 et UR 4)	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de (x) mètres minimum par rapport aux voies (publiques ou privées), ou emprises publiques.</p>
26	UR1 - Implantation limites latérales	p.76	Coquille	En cas de retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes
27	Espaces verts de pleine terre – UR1	p. 78	Coquille sur le titre de chapitre	<p>Coquille sur le libellé du chapitre :</p> <p>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES au lieu de</p> <p>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>
28	Espaces verts de pleine terre	p. 78 - p.83 - p.89 - p.95 - p.102 - p.108 - p.123	Référence au cahier de recommandations pour la végétalisation et le côté arboré	Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".
29	Espaces verts de pleine terre	p.78 - p.83 - p. 89 - p.95	L'ensemble des chapitres 3 déterminent la partie à l'avant du bâtiment avec 30 % d'EV minimum comme la surface de l'unité foncière comprise entre la construction principale et l'alignement, sans tenir compte des voies privées (UR1, UR2, UR 3 et UR 4)	La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de l'unité foncière comprise entre la construction principale et la voie, publique ou privée, ou emprise publique) doit comprendre un minimum de 30 % d'espaces verts de pleine terre (comptabilisé dans la superficie minimale de pleine terre fixée ci-dessus).
30	Espaces verts de pleine terre – UR1	p.78	Harmonisation de l'exception déjà présente dans les autres articles de la zone UR1	Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
31	Hauteur des constructions en zone UR4	p. 94	Erreur sur hauteur de l'acrotère	En cas de toiture-terrasse la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'acrotère
32	AUR - Implantation limites latérales	p.107	Définition plus précise	Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. (...)
33	N - Traitement environnemental	p.116	Permettre l'aménagement de stationnement public et de circulations en zone naturelle	En zone N : Une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Toutefois, cette règle pourra ne pas s'appliquer pour des aménagements et constructions légères à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition d'utiliser toute possibilité de perméabilisation des surfaces.
34	N - Traitement environnemental	p.116	Précision	Par ailleurs, en toutes zones naturelles, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
35	Arbres remarquables	p. 142 et p.159	Abattage arbres morts ou dangereux	Enlèvement arbre 8 et arbre 62
36	Liste Espèces indigènes	p. 160	Aider au maximum les citoyens à connaître et planter des essences locales	Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes. De même, la liste des arbres, arbustes et herbacées à privilégier en Ile-de-France élaborée par l'Agence Régionale de la Biodiversité, consultable dans les annexes informatives du dossier de P.L.U., permet d'accompagner chacun dans le choix de plantations en faveur de la biodiversité francilienne.
37	Guide de recommandations architecturales et paysagères	Pièce 5.1. du dossier de P.L.U.	Améliorer le document pour une meilleure information	Ajout d'une page "Autres éléments visibles depuis l'espace public"